

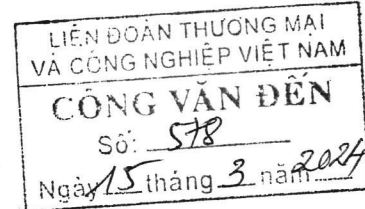
**BỘ XÂY DỰNG**

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

Số: *1102* /BXD-PC

Hà Nội, ngày *13* tháng *3* năm 2024

V/v triển khai Nghị quyết Kỳ họp thứ 6,  
Quốc hội khóa XV về xem xét, xử lý kết  
quả rà soát hệ thống văn bản QPPL



Kính gửi: Bộ Tư pháp

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 727/TCT ngày 06/02/2024 của Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về việc triển khai Nghị quyết Kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV về việc xem xét, xử lý kết quả rà soát hệ thống văn bản quy phạm pháp luật, sau khi nghiên cứu, rà soát, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về việc xử lý đối với các văn bản quy phạm pháp luật có mâu thuẫn, chồng chéo, vướng mắc, bất cập được chỉ ra tại Báo cáo số 587/BC-CP ngày 20/10/2023 của Chính phủ trình Quốc hội khóa XV tại Kỳ họp thứ 6**

Bộ Xây dựng cập nhật kết quả, tình hình xử lý đối với các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng, kinh doanh bất động sản tại Phụ lục II.13, Phụ lục II.14 Báo cáo số 587/BC-CP ngày 20/10/2023 tại Phụ lục 1 kèm theo văn bản này.

**2. Về việc rà soát, đề xuất phương án xử lý đối với nội dung kiến nghị của các cơ quan của Quốc hội, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam**

Bộ Xây dựng có ý kiến cụ thể đối với nội dung rà soát văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ do Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam kiến nghị được tổng hợp tại Phụ lục gửi kèm theo văn bản số 727/TCT tại Phụ lục 2 kèm theo văn bản này.

Trên đây là tình hình xử lý, kết quả rà soát văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng triển khai Nghị quyết Kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV, đề nghị Bộ Tư pháp tổng hợp, báo cáo./. *TK*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- VCCI;
- Lưu: VT, PC.

**KT. BỘ TRƯỞNG**  
**X Á THỨ TRƯỞNG**  
  
**Nguyễn Văn Sinh**

**Phụ lục 1:**

**Cập nhật kết quả, tình hình xử lý đối với các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng, kinh doanh bất động sản tại Phụ lục II.13, Phụ lục II.14 Báo cáo số 587/BC-CP ngày 20/10/2023**

(Kèm theo văn bản số *1102*/BXD-PC ngày *13* tháng *3* năm 2024 của Bộ Xây dựng)

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
<b>A</b>	<b>Kết quả, tình hình xử lý đối với các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng tại Phụ lục II.13 Báo cáo số 587/BC-CP</b>				
1.	Luật Xây dựng năm 2014	Điều 25 quy định về các cấp độ quy hoạch xây dựng khu chức năng (được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 18 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch)	<p>Theo pháp luật về đầu tư, việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Như vậy tại khu công nghiệp, khu chế xuất, việc đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật được giao cho nhà đầu tư thực hiện ngay từ giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư, làm cơ sở để kêu gọi nhà đầu tư thứ phát thuê đất, thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng, văn phòng, kho bãi, thực hiện dự án đầu tư, tổ chức sản xuất, kinh doanh.</p> <p>Theo quy định về quản lý phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp được phê duyệt là cơ sở để quyết định chủ trương đầu tư dự án hạ tầng khu công</p>	Đề xuất sửa đổi, thay thế Điều 25 như sau: <b>“25. Các cấp độ quy hoạch xây dựng khu chức năng</b> <i>1. Quy hoạch chung xây dựng được lập cho khu chức năng có quy mô từ 500 héc ta trở lên làm cơ sở lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng.</i> <i>2. Quy hoạch phân khu xây dựng được lập cho khu vực chức năng có quy mô dưới 500 héc ta làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng, trừ quy định tại khoản 4 Điều này.</i>	Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (thay thế Luật Quy hoạch đô thị và các nội dung về quy hoạch xây dựng tại Luật Xây dựng) tại Tờ trình số 03/TTr-BXD ngày 19/02/2024, Tờ trình số 05/TTr-BXD ngày 27/02/2024; trong đó, đã sửa đổi, bổ sung quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn, các cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn. Dự thảo Luật dự kiến trình Quốc hội



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
			<p>ngành sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p> <p>Khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao là các khu vực sản xuất tập trung, không có dân cư sinh sống theo quy định pháp luật về cư trú, do đó chỉ yêu cầu bố trí công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động; không yêu cầu bố trí hệ thống công trình hạ tầng xã hội đô thị.</p> <p>Việc yêu cầu lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng toàn bộ khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao chỉ để đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khung sẽ dẫn tới việc phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhiều lần theo nhu cầu của nhà đầu tư thứ phát khi thuê đất, thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng, văn phòng, kho bãi, thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu tổ chức sản xuất, kinh doanh của mình, làm ảnh hưởng tới tiến độ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khung và phát sinh các thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khi có nhà đầu tư thuê đất, thuê lại đất để sản xuất.</p>	<p>3. Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho các khu vực trong khu chức năng làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng, trừ quy định tại khoản 4 Điều này”.</p> <p>4. Đối với khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có quy mô dưới 500 héc ta; khu vực thuộc khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao đã được phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thì quy hoạch phân khu xây dựng là cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng; lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực trong khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.”.</p>	khóa XV cho ý kiến tại kỳ họp thứ 7 (tháng 5/2024), thông qua tại kỳ họp thứ 8 (tháng 10/2024).
2.	Luật Xây	Khoản 4 Điều 34 Luật	Theo quy định này, các cấp độ quy hoạch phân	Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ	Bộ Xây dựng đã trình

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
	dựng năm 2014	Xây dựng quy định về thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 9 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch) quy định: “4. UBND các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.”	khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng đều phải thông qua Hội đồng nhân dân các cấp trước khi phê duyệt (kỳ họp HĐND thường chỉ diễn ra 02 lần trong 1 năm) dẫn tới tiến độ lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết chưa được đảm bảo theo quy định và chưa thống nhất với quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (khoản 5 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 quy định “5. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch này.”) Đối với quy hoạch chi tiết do chủ đầu tư tổ chức lập, việc cơ quan lập quy hoạch (chủ đầu tư) lấy ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp (với cơ quan lập quy hoạch) là chưa phù hợp.	sung khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 9 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018 như sau: “4. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.”.	Chính phủ dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (thay thế Luật Quy hoạch đô thị và các nội dung về quy hoạch xây dựng tại Luật Xây dựng) tại Tờ trình số 03/TTr-BXD ngày 19/02/2024, Tờ trình số 05/TTr-BXD ngày 27/02/2024, trong đó, đã sửa đổi, bổ sung quy định về việc báo cáo Hội đồng nhân dân theo hướng chỉ thực hiện đối với đồ án quy hoạch chung thành phố, thị xã. Dự thảo Luật dự kiến trình Quốc hội khóa XV cho ý kiến tại kỳ họp thứ 7 (tháng 5/2024), thông qua tại kỳ họp thứ 8 (tháng 10/2024).
3.	Luật Xây dựng năm 2014	Khoản 2 Điều 37 Luật Xây dựng (quy định các loại điều chỉnh quy hoạch xây dựng) được sửa đổi, bổ sung bởi	Hiện nay, khu vực nông thôn cần thu hút đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng tiêu chuẩn nông thôn mới. Việc chưa có quy định về điều chỉnh cục bộ đối với quy hoạch nông thôn dẫn tới việc đầu tư xây dựng tại khu	Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung các quy định trên theo hướng: “Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch	Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (thay thế Luật Quy

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
		<p>khoản 11 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch quy định nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng khu chức năng, không áp dụng đối với quy hoạch nông thôn.</p> <p>Theo quy định tại Điều 15 Luật Xây dựng thì việc rà soát định kỳ quy hoạch chung và quy hoạch phân khu chỉ được triển khai thực hiện 5 năm một lần.</p>	<p>vực nông thôn còn gặp vướng mắc, chưa đáp ứng yêu cầu tiến độ thực hiện các dự án đầu tư xây dựng.</p> <p>Trong khi đó, quy hoạch nông thôn bao gồm cả quy hoạch chung xây dựng toàn xã và quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn nên đối với các xã tiếp giáp với các đô thị và khu công nghiệp có tốc độ đô thị hóa nhanh và khó khăn trong công tác dự báo thì việc điều chỉnh quy hoạch tổng thể sẽ tốn kém kinh phí và thời gian thực hiện kéo dài (5 năm điều chỉnh một lần). Do vậy sẽ ảnh hưởng đến việc phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.</p>	<p><i>nông thôn được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch”.</i></p>	<p>hoạch đô thị và các nội dung về quy hoạch xây dựng tại Luật Xây dựng) tại Tờ trình số 03/TTr-BXD ngày 19/02/2024, Tờ trình số 05/TTr-BXD ngày 27/02/2024; trong đó, đã sửa đổi, bổ sung quy định điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch theo hướng thực hiện đối với tất cả các đối tượng quy hoạch khi đáp ứng điều kiện theo quy định. Dự thảo Luật dự kiến trình Quốc hội khóa XV cho ý kiến tại kỳ họp thứ 7 (tháng 5/2024), thông qua tại kỳ họp thứ 8 (tháng 10/2024).</p>
4.	Luật Xây dựng năm 2014	<p>Tại điểm b khoản 7 Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 quy định yêu cầu đối với thiết kế xây dựng: “7. <i>Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định như sau:</i></p>	<p>Như vậy, theo các quy định của Luật Xây dựng và Nghị định số 06/2021/NĐ-CP đã nêu thì chỉ cần thoả mãn 1 trong 3 điều kiện nêu trong quy định là chủ nhà được tự tổ chức thiết kế. Điều này sẽ bất cập nếu công trình có số tầng từ 6-8 tầng mà diện tích thì vẫn nhỏ hơn 250m<sup>2</sup> sàn (điển hình là những ngôi nhà trong các khu phố cũ có diện tích</p>	<p>Đề nghị sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng và Nghị định số 06/2021/NĐ-CP theo hướng cho phép hộ gia đình được tự thiết kế nhà ở riêng lẻ khi nhà ở dự kiến xây dựng đáp ứng đủ 02</p>	<p>Bộ Xây dựng tiếp tục nghiên cứu nội dung kiến nghị trong quá trình rà soát, đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng.</p>

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
		<p>...</p> <p>b) Hộ gia đình được tự thiết kế nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m<sup>2</sup> hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12 mét, phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.”</p>	xây dựng nhỏ hơn 30m <sup>2</sup> ).	điều kiện: (1) Có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m <sup>2</sup> ; (2) Nhà có ít hơn 3 tầng hoặc chiều cao dưới 12 mét.	
		<p>Đồng thời, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng cũng có quy định tương tự tại điểm a, khoản 2, Điều 9:</p>			

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
		<p><i>“Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m<sup>2</sup> hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình”.</i></p>			
5.	Luật Kiến trúc năm 2019	<p>Điều 14. Quy chế quản lý kiến trúc</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng quy chế quản lý kiến trúc và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành; đối với quy chế quản lý kiến trúc của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I là thành phố trực thuộc trung ương thì phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng</p> <p>Điều 15. Điều chỉnh quy</p>	<p>- Theo Luật Kiến trúc: UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua Quy chế quản lý kiến trúc trước khi UBND tỉnh ban hành hoặc điều chỉnh (bao gồm cả quy chế quản lý kiến trúc đô thị và điểm dân cư nông thôn). Tuy nhiên, trên thực tế, để đảm bảo triển khai kịp thời và hiệu quả quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn nên giao cho UBND cấp huyện ban hành hoặc điều chỉnh và HĐND cấp huyện thông qua trong trường hợp này.</p> <p>- Theo Nghị định 85/2020/NĐ-CP: Khoản 2 Điều 13 quy định “2. Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn được lập riêng theo quy định tại khoản 1 Điều này hoặc được tích hợp nội dung vào đồ án quy hoạch chung xây dựng xã”.</p>	<p>Đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Kiến trúc theo hướng đối với Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn theo hướng giao cho UBND cấp huyện ban hành hoặc điều chỉnh và HĐND cấp huyện thông qua trong trường hợp này.</p>	<p>Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu, đánh giá kỹ lưỡng trong quá trình tổng kết tình hình thực hiện Luật Kiến trúc trong thời gian tới.</p>



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
		<p>chế quản lý kiến trúc</p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua việc điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc trước khi quyết định điều chỉnh; đối với quy chế quản lý kiến trúc của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I là thành phố trực thuộc trung ương thì phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng.</p>	<p>Trong khi đó, Quy hoạch chung xây dựng xã chỉ cần thông qua HĐND cùng cấp (thông qua HĐND cấp xã trường hợp UBND xã làm Chủ đầu tư; Thông qua HĐND cấp huyện trường hợp UBND huyện làm Chủ đầu tư).</p>		
6.	Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng	Chưa có quy định	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chưa có các quy định quản lý đối với các loại hình công viên nghĩa trang, khu nghĩa trang gia đình và các vấn đề liên quan đến xây dựng các khu lưu tro cốt nằm ngoài nghĩa trang và nhà lưu tro cốt nhiều tầng.</li> <li>- Thiếu các quy định để kiểm soát an ninh, an toàn trong hoạt động hỏa táng.</li> </ul>	Đề nghị sửa đổi Nghị định số 23/2016/NĐ-CP để bổ sung các quy định này để đảm bảo kiểm soát an toàn hoạt động hỏa táng	Bộ Xây dựng đang nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung Nghị định số 23/2016/NĐ-CP, dự kiến thực hiện trong năm 2025.
7.	Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28	Điểm c khoản 1 Điều 9 quy định xử phạt vi phạm quy định về lập	Điều 1 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng sửa đổi,	Sửa đổi điểm c khoản 1, Điều 9 thành “ <i>Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều</i>	Bộ Xây dựng đã đăng ký xây dựng Nghị định thay thế Nghị định số

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
	tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng	quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đối với: <i>“Tổ chức lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở đối với dự án đầu tư xây dựng có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) không phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng”</i>	bổ sung khoản 3..., vào sau các khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị như sau: <i>“3. .... Đối với các lô đất có quy mô nhỏ quy định tại khoản 4 Điều này thì được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) theo quy định từ khoản 4a đến khoản 4d Điều này”</i> . Theo đó, cần sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP cho phù hợp.	<i>chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng không đúng quy định”</i> để thống nhất với quy định tại Điều 1 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.	16/2022/NĐ-CP và đã được tổng hợp vào Chương trình công tác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ năm 2024 (Quyết định số 53/QĐ-TTg ngày 15/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ) với dự kiến trình Chính phủ trong tháng 9/2024.
8.	Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng	Điểm d khoản 2 Điều 14 quy định: <i>“d) Không chuyển giao quản lý hành chính theo quy định”</i>	Khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP đã sửa đổi, bổ sung Điều 38 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP; theo đó, đã quy định về bàn giao quản lý trong khu đô thị (thay vì quy định về chuyển giao quản lý hành chính).	Sửa đổi điểm d khoản 2 Điều 14 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP thành <i>“Không bàn giao quản lý trong khu đô thị theo quy định”</i> để thống nhất với khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.	Bộ Xây dựng đã đăng ký xây dựng Nghị định thay thế Nghị định số 16/2022/NĐ-CP và đã được tổng hợp vào Chương trình công tác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ năm 2024 (Quyết định số 53/QĐ-TTg ngày 15/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ) với



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
					dự kiến trình Chính phủ trong tháng 9/2024.
9.	Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng	Điểm b khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 14 (quy định xử phạt vi phạm quy định về đầu tư phát triển đô thị)	Điểm b khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 14 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định hành vi thay đổi chủ đầu tư cấp 1 mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản thì phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng và quy định về biện pháp khắc phục hậu quả: buộc xin ý kiến chấp thuận bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền. Hành vi này được quy định trên cơ sở Điều 19 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Tuy nhiên, hiện nay, Điều 19 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP đã được bãi bỏ tại khoản 10 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP. Do vậy, quy định tại điểm b khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 14 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP không còn phù hợp với quy định của pháp luật chuyên ngành hiện hành.	Bãi bỏ điểm b khoản 2, điểm c khoản 3 Điều 14 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP để phù hợp với Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.	Bộ Xây dựng đã đăng ký xây dựng Nghị định thay thế Nghị định số 16/2022/NĐ-CP và đã được tổng hợp vào Chương trình công tác của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ năm 2024 (Quyết định số 53/QĐ-TTg ngày 15/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ) với dự kiến trình Chính phủ trong tháng 9/2024.
<b>B</b>	<b>Kết quả, tình hình xử lý đối với các văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản tại Phụ lục II.13 Báo cáo số 587/BC-CP</b>				
1.	Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	Điểm a khoản 2 Điều 79 Luật Kinh doanh bất động sản quy định về xử lý thu hồi dự án bất động sản	Tại điểm a khoản 2 Điều 79 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về xử lý thu hồi dự án bất động sản như sau: " <i>Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện</i>	Đề xuất sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nhằm thống nhất nội dung này với Luật Đầu tư năm 2020.	<b>Đã xử lý</b> Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định một trong điều kiện của dự án bất động

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
			<p><i>trong các trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định tại Mục 6 Chương II của Luật này;".</i> Theo quy định này thì trường hợp dự án bị chậm dứt hoạt động vẫn được chuyển nhượng và cơ quan nhà nước không thu hồi để giao nhà đầu tư khác.</p> <p>Tại điểm a khoản 1 Điều 46 Luật Đầu tư năm 2020 quy định về trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư như sau: "<i>1. Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện sau đây: a) Dự án đầu tư hoặc phần dự án đầu tư chuyển nhượng không bị chậm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 48 của Luật này;".</i> Theo quy định này thì điều kiện để chuyển nhượng dự án đầu tư là dự án đó không bị chậm dứt hoạt động.</p> <p>Như vậy, quy định giữa 02 Luật còn chưa có sự thống nhất.</p>		<p>sản chuyển nhượng là dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bảo đảm thống nhất với Luật Đầu tư năm 2020.</p>



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
2.	Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	Khoản 5 Điều 8 quy định về hành vi bị nghiêm cấm là “Huy động, chiếm dụng vốn trái phép”	Hiện nay, Luật Kinh doanh bất động sản chưa quy định rõ việc “huy động vốn trái phép” gồm những hành vi nào, dẫn đến tình trạng một số chủ đầu tư hoặc đơn vị môi giới bất động sản thực hiện ký các “văn bản thỏa thuận”, “nhận tiền đặt cọc” khi bất động sản chưa đủ điều kiện kinh doanh dẫn đến tiềm ẩn nguy cơ rủi ro cho khách hàng và công tác quản lý.	Đề nghị xem xét, sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh bất động sản theo hướng cần quy định rõ hành vi bị cấm về “huy động vốn trái phép” đối với hoạt động kinh doanh bất động sản; bổ sung biện pháp ngăn chặn và chế tài xử lý đối với hình thức hứa mua, hứa bán (thỏa thuận, cam kết, đặt cọc giữ chỗ... đối với bất động sản chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh).	<b>Đã xử lý</b> Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản, trong đó, đã quy định cụ thể các hành vi, không sử dụng “huy động, chiếm dụng vốn trái phép”, tạo thuận lợi cho việc xác định hành vi vi phạm.
3.	Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh	Một trong các điều kiện về bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản được quy định như sau: “1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng	- Đề nghị có quy định, hướng dẫn cụ thể về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (theo hướng cho phép chủ đầu tư bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với khu vực, hạng mục công trình đã đáp ứng điều kiện có phê duyệt thiết kế, các hạng mục công trình hạ tầng chính, thiết yếu đã hoàn thành theo tiến độ);	<b>Đã xử lý</b> Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; trong đó, đã làm rõ về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
			của tòa nhà đó.”. Đối với các dự án có quy mô lớn, theo pháp luật về xây dựng cho phép chủ đầu tư triển khai đầu tư xây dựng theo các giai đoạn, hạng mục công trình; đồng thời một số hạng mục thuộc công trình hạ tầng kỹ thuật phải triển khai đầu tư sau khi đã đầu tư xây dựng các công trình nhà ở để tránh bị hư hại trong quá trình thi công các công trình trên đất. Một trong những điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất.	- Làm rõ giấy tờ về quyền sử dụng đất gồm những gì (Quyết định giao đất, Quyết định cho thuê đất, hợp đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)?	tăng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án.
4.	Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh có quy định “2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê	Mặc dù khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có quy định điều kiện trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý thị trường bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Tuy nhiên, lại không có quy định về điều kiện này đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai (như căn hộ du lịch, biệt thự du lịch...). Điều này dẫn đến các hoạt động kinh doanh này chưa được quản lý hiệu quả, phát sinh nhiều vấn đề bất ổn, quyền lợi người mua, người thụ hưởng bị rủi ro.	Đề nghị bổ sung quy định điều kiện trước khi bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai (như căn hộ du lịch, biệt thự du lịch...) thì chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý thị trường bất động sản cấp tỉnh về việc công trình xây dựng đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.	<b>Đã xử lý</b> Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, trong đó, trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh thì chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
		<i>mua...</i>			quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, kinh doanh.
5.	Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	Điều 57 quy định về thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai. Trong đó quy định trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn	Luật chưa quy định bên bán, bên cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được áp dụng các biện pháp, hình thức đảm bảo thay thế cho việc chưa được thu hết 5% giá trị hợp đồng; đồng thời cũng chưa quy định trách nhiệm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán hết 5% giá trị hợp đồng của bên mua, bên thuê mua cho bên bán, bên cho thuê mua. Pháp luật cũng chưa quy định cụ thể việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp “sổ đỏ” nhưng bên mua, bên thuê mua chưa thanh toán hết 5% giá trị còn lại của hợp đồng thì ai là người nắm giữ “sổ đỏ”? Và trong trường hợp này bên bán, bên cho thuê mua có được quyền bảo lưu quyền sở hữu đối với bất động sản hay không.	Đề xuất bổ sung nội dung này tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	<b>Đã xử lý</b> Điều 25, Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định về thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
		liên với đất cho bên mua, bên thuê mua (hay còn gọi là sổ đỏ, sổ hồng).			
6.	Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	Chưa có quy định rõ ràng	Một số khái niệm về dự án bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, sàn môi giới bất động sản, văn phòng môi giới bất động sản, các loại hình bất động sản (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch...) còn quy định chưa rõ gây khó khăn trong quá trình thực hiện.	Đề nghị bổ sung để quy định cụ thể các nội dung này tại Luật Kinh doanh bất động sản	<b>Đã xử lý</b> Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã quy định giải thích từ ngữ, trong đó, đã làm rõ khái niệm về dự án bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản... Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản đã quy định về các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.
7.	Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014	Chưa có quy định	Hiện nay, Luật Kinh doanh bất động sản chưa có nội dung quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. Mặc dù tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về đất dành cho đầu tư phát triển đô thị có quy định “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực	Đề nghị bổ sung quy định cụ thể về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại Luật Kinh doanh bất động sản.	<b>Đã xử lý</b> Mục 2 Chương IV Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (từ Điều 31 đến Điều 34) đã quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
			được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định sau:...”		dựng nhà ở.
8.	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015	Theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Quy định về việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội), các đối tượng được thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện: Nhà ở, cư trú, thu nhập.	Trên thực tế, trường hợp đối tượng là công nhân trong các khu công nghiệp chỉ có nhu cầu thuê nhà ở thì việc đáp ứng điều kiện về cư trú, nhà ở là không cần thiết (do công nhân thay đổi chỗ làm việc, mặc dù đã có nhà nhưng ở xa nơi làm việc nên vẫn có nhu cầu thuê nhà...).	Đề nghị quy định riêng về điều kiện được thuê nhà ở xã hội đối với các đối tượng là công nhân làm việc trong các khu công nghiệp theo hướng không cần đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập.	<b>Đã xử lý</b> Khoản 2 Điều 78 Luật Nhà ở năm 2024 đã quy định đối với công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hợp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp nếu thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập. Hiện nay, Bộ Xây dựng đang soạn thảo Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, trong đó, đã sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở
	của Chính phủ về phát triển, quản lý nhà ở xã hội				

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cập nhật kết quả, tình hình xử lý văn bản QPPL
					xã hội bảo đảm phù hợp với Luật Nhà ở năm 2023, sẽ trình Chính phủ trong năm 2024 bảo đảm có hiệu lực đồng thời với Luật (ngày 01/01/2025). Dự thảo Nghị định đã được gửi lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, tổ chức có liên quan, đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử Chính phủ, Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng.
9.	Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP	Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (Bổ sung khoản 10 vào sau khoản 9 Điều 19 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) quy định về bán lại nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án hoặc cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội.	Chưa bổ sung quy định về việc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp được ký hợp đồng thuê nhà với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để bố trí chỗ ở cho công nhân của doanh nghiệp mình ở.  Hiện nay việc bố trí chỗ ở ổn định, tập trung của người lao động trong cùng doanh nghiệp chưa được quy định, gây khó khăn trong việc tạo điều kiện thuận lợi cho các công nhân ổn định để sản xuất.	Đề nghị quy định thêm trường hợp doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp được ký hợp đồng thuê nhà với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để bố trí chỗ ở cho công nhân của doanh nghiệp mình ở.	<b>Đã xử lý</b> Khoản 2 Điều 92 Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định: doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.



**Phụ lục 2:**

**Ý kiến đối với nội dung rà soát văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng do Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam kiến nghị được tổng hợp tại Phụ lục gửi kèm theo văn bản số 727/TCT**

*(Kèm theo văn bản số /BXD-PC ngày tháng năm 2024 của Bộ Xây dựng)*

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
<b>A.</b>	<b>QUY ĐỊNH MÂU THUẤN, CHỒNG CHÉO</b>					
<b>I</b>	<b>LUẬT, NGHỊ QUYẾT CỦA QUỐC HỘI, PHÁP LỆNH CỦA ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI</b>					
1.	Luật Năng lượng nguyên tử năm 2008	Các điều 38, 41, 47, 48	Các điều 38, 41, 47, 48 Luật Năng lượng nguyên tử quy định việc phân loại thiết kế cơ sở hạt nhân thành <i>thiết kế sơ bộ, thiết kế chi tiết</i> chưa phù hợp với Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 phân loại thành <i>thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công</i> .	Sửa đổi cho thống nhất với Luật Xây dựng năm 2020	Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường	Nội dung kiến nghị, đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Năng lượng nguyên tử. Luật này do Bộ Khoa học và Công nghệ chủ trì soạn thảo. Do vậy, đề nghị tổng hợp ý kiến của Bộ Khoa học và Công nghệ đối với nội dung này và đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát văn bản lĩnh vực xây dựng.
<b>II</b>	<b>NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ, QUYẾT ĐỊNH CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ</b>					
2.	Nghị định 26/2013/NĐ-CP ngày 29	Điều 8, Điều 9	Điều 8, Điều 9 Nghị định số 26/2013/NĐ-CP: Quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Thanh tra Sở Xây	Đề xuất điều chỉnh cho phù hợp theo quy định của Luật	Ủy ban Pháp luật: Đề nghị Ban soạn thảo	Nghị định số 26/2013/NĐ-CP đã được bãi bỏ tại Nghị định số 03/2024/NĐ-CP ngày

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	tháng 3 năm 2013 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của thanh tra ngành Xây dựng		dụng; nhiệm vụ, quyền hạn của Chánh thanh tra Sở, hiện nay không còn phù hợp, có mâu thuẫn theo quy định của Luật Thanh tra năm 2022 nhưng chưa được điều chỉnh kịp thời, gây khó khăn trong quá trình nghiên cứu áp dụng đối với hoạt động của thanh tra Sở.	Thanh tra.	xây dựng Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 26/2013/NĐ-CP nghiên cứu, tiếp thu ý kiến trong quá trình soạn thảo dự thảo Nghị định	11/01/2024 của Chính phủ quy định về cơ quan thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành và hoạt động của cơ quan được giao thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành (quy định chi tiết một số điều, khoản và biện pháp thi hành Luật Thanh tra năm 2022), có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/3/2024. <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b>
3.	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, Nghị định số 104/2022/NĐ-	Điểm a khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP	Tại điểm a khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP quy định " <i>Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách ... về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ và loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần hoặc đã có nhà ở, đất ở; đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở; ...</i> ". Điểm a khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở	Đề nghị sửa đổi điểm a khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP cho phù hợp với Luật Nhà ở.	Ủy ban Pháp luật: Quy định tại điểm a khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP không phù hợp với Luật Nhà ở và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Do đó, đề nghị chuyển Chính	Hiện nay, Bộ Xây dựng đang soạn thảo Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, trong đó, đã sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 20 (đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) bảo đảm phù hợp với Luật Nhà ở năm 2023, sẽ trình Chính phủ trong năm 2024 bảo đảm có hiệu lực đồng thời với Luật (ngày

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	CP và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP)		<p>năm 2014 quy định điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này là <i>“Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới</i></p>		phủ sửa nội dung này phù hợp với Luật.	01/01/2025). Dự thảo Nghị định đã được gửi lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, tổ chức có liên quan, đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử Chính phủ, Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng. Ngày 05/3/2024, Bộ Xây dựng đã tổ chức họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập dự thảo Nghị định.
			<p><i>mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực”</i>.</p> <p>Như vậy, Luật Nhà ở không quy định điều kiện đã có đất ở đối với đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội. Tuy nhiên, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP lại quy định trách nhiệm của Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan phải kiểm tra đối tượng <u>đã có đất ở</u>, gây khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.</p>			



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
4.	Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng	Khoản 2 Điều 21	<p>Khoản 2 Điều 21 Nghị định số 23 quy định về chính sách hỗ trợ người sử dụng dịch vụ hỏa táng “<i>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện kinh tế, xã hội của địa phương quy định về hỗ trợ chi phí hỏa táng, chi phí vận chuyển và các chi phí khác (nếu có) cho các đối tượng sử dụng dịch vụ hỏa táng</i>”. Đồng thời, tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 14/2018/TT-BXD ngày 28/12/2018 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp định giá dịch vụ nghĩa trang và dịch vụ hỏa táng cũng quy định “<i>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện kinh tế, xã hội của địa phương để quy định mức hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ chi phí các dịch vụ nghĩa trang, hỏa táng cho các đối tượng được hưởng chính sách xã hội trên địa bàn theo quy định</i>”.</p> <p>Các nội dung được quy định nêu trên không có các biểu mẫu thủ tục hành chính đi kèm khi ban hành Quy định mức hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ chi</p>	Kiến nghị xem xét ban hành bổ sung các biểu mẫu, thủ tục hành chính đi kèm Nghị định số 23 để các địa phương áp dụng chi trả cho người dân.	Ủy ban Xã hội; Kiến nghị Chính phủ nghiên cứu ban hành biểu mẫu, thủ tục hành chính để hỗ trợ chi phí cho các đối tượng hưởng chính sách xã hội, đảm bảo đồng bộ, thống nhất, thuận tiện trong áp dụng pháp luật cho các địa phương.	Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu nội dung kiến nghị này khi đề xuất sửa đổi, bổ sung Nghị định số 23/2016/NĐ-CP, dự kiến thời gian thực hiện năm 2024-2025.

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			phí các dịch vụ nghĩa trang, hỏa táng cho các đối tượng được hưởng chính sách xã hội.			
<b>III. THÔNG TƯ, THÔNG TƯ LIÊN TỊCH, QUYẾT ĐỊNH CỦA BỘ, CƠ QUAN NGANG BỘ</b>						
5.	Thông tư số 07/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng	Khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 5	Tại khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 5 Thông tư số 07/2016/TT-BXD ngày 10/ 3/2016 quy định về điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng đối với hợp đồng trọn gói chưa thống nhất với các nội dung tại khoản 12, Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP.	- Điều chỉnh nội dung tại khoản 1 Điều 5, Thông tư số 07/2016/TT-BXD thành: <i>“Khi bổ sung khối lượng công việc ngoài phạm vi công việc theo hợp đồng đã ký (đối với hợp đồng thi công xây dựng, hợp đồng cung cấp thiết bị là nằm ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế, yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu; đối với hợp đồng tư vấn là nằm ngoài nhiệm vụ tư vấn phải</i>	UBKHCMNT: Đề nghị xem xét sửa đổi và bổ sung các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng (sửa đổi) đối với những kiến nghị này.	<b>Đã xử lý</b> Thông tư số 07/2016/TT-BXD đã hết hiệu lực thi hành, được thay thế bởi Thông tư số 02/2023/TT-BXD ngày 03/3/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/4/2023; trong đó, đã dẫn chiếu việc điều chỉnh giá hợp đồng thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2015/NĐ-CP, Nghị định số 50/2021/NĐ-CP, bảo đảm thống nhất với quy định tại Nghị định số 50/2021/NĐ-CP. <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b>



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
				<p><i>thực hiện), thì các bên tham gia hợp đồng thống nhất đơn giá công việc này trước khi thực hiện. Việc xác định đơn giá mới theo nguyên tắc thỏa thuận trong hợp đồng về đơn giá cho khối lượng công việc phát sinh, bổ sung ngoài phạm vi hợp đồng. Đơn giá mới được xác định theo Thông tư hướng dẫn về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình của Bộ Xây dựng và các thỏa thuận trong hợp đồng”.</i></p> <p>- Điều chỉnh nội dung tại khoản 1 Điều 3, Thông tư số</p>		

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
				07/2016/TT-BXD thành: “Đối với hợp đồng trọn gói: Chỉ điều chỉnh giá hợp đồng đối với những khối lượng công việc bổ sung hợp lý, những công việc không thực hiện so với phạm vi công việc phải thực hiện theo hợp đồng đã ký và các trường hợp bất khả kháng”.		
<b>B</b>	<b>QUY ĐỊNH BẤT CẬP, VƯỚNG MẮC</b>					
<b>I.</b>	<b>LUẬT, NGHỊ QUYẾT CỦA QUỐC HỘI, PHÁP LỆNH CỦA ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI</b>					
6.	Luật Quy hoạch đô thị năm 2009	Khoản 1 Điều 20 Khoản 4 Điều 21	- Khoản 1 Điều 20 của Luật Quy hoạch đô thị quy định: " <i>Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng quy định tại khoản 7 Điều 19 của Luật này có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy</i>	Đề nghị sửa đổi khoản 1 Điều 20 của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và khoản 1 Điều 16 của Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm	Ủy ban Kinh tế	Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, tiếp thu một phần nội dung kiến nghị tại dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn theo hướng: <i>việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về quy hoạch chung thành phố, thị xã, huyện và khu chức năng chỉ thực hiện đối với đồ án quy</i>

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			<p><i>hoạch đô thị</i>".</p> <p>Khoản 4 Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị quy định: "<i>Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư</i>".</p> <p>- Khoản 1 Điều 16 của Luật Xây dựng năm 2014 quy định: "<i>Cơ quan, chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng</i>".</p> <p>Khoản 4 Điều 17 của Luật Xây dựng năm 2014 quy định: "<i>Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng ít nhất là 20 ngày đối với cơ quan, 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư</i>".</p> <p>Như vậy, quá trình tổ chức lập quy hoạch xây dựng mất rất nhiều thời gian cho nội dung lấy ý kiến vào cả hai bước nhiệm vụ và đề án quy hoạch. Trong thực tế, các tổ chức, cá nhân,</p>	<p>2020) theo hướng: Chỉ yêu cầu lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đối với bước lập quy hoạch xây dựng, không cần thiết phải lấy ý kiến đối với bước lập nhiệm vụ quy hoạch.</p>		<p><i>hoạch</i>; các trường hợp còn lại thực hiện lấy ý kiến đối với nhiệm vụ và đề án quy hoạch để bảo đảm tính đồng bộ, xuyên suốt và công khai, minh bạch.</p>

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			cộng đồng dân cư thường ít (hoặc không) tham gia ý kiến ở bước lập nhiệm vụ quy hoạch do bước nhiệm vụ quy hoạch mới chỉ xác định được phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và mục tiêu của quy hoạch, chưa xác định được các phân khu chức năng và định hướng hạ tầng kỹ thuật cụ thể. Các ý kiến tham gia, kiến nghị đề xuất chủ yếu đều thực hiện ở bước lập đồ án quy hoạch.			
7.	Luật Quy hoạch đô thị năm 2009	Điều 11	<i>Điều 11 của Luật Quy hoạch đô thị (Điều này không bị Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 điều chỉnh) quy định về lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị: “Việc lập quy hoạch đô thị phải do tổ chức tư vấn thực hiện. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị được lựa chọn thông qua hình thức chỉ định hoặc thi tuyển”.</i> Khoản 1 Điều 54 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định gói thầu được phép	Đề nghị sửa đổi Điều 11 Luật Quy hoạch đô thị theo hướng thống nhất giữa các văn bản pháp luật như sau: Sửa đổi khoản 1 Điều 11 của Luật Quy hoạch đô thị thành “ <i>Việc lập quy hoạch đô thị phải do tổ chức tư vấn thực hiện. Tổ chức tư vấn lập quy</i>	Ủy ban Kinh tế	Tiếp thu ý kiến này, điểm g khoản 1 Điều 23 Luật Đấu thầu năm 2023 đã quy định một trong các trường hợp được áp dụng chỉ định thầu: gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn lập quy hoạch xây dựng được chỉ định cho tác giả của ý tưởng hoặc đồ án quy hoạch xây dựng đã trúng tuyển thông qua thi tuyển. Đồng thời, tại dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định lựa chọn



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			<p>chỉ định thầu là "Không quá 500 triệu đồng đối với gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, dịch vụ phi tư vấn, dịch vụ công cộng". Như vậy các gói thầu lập quy hoạch có giá trị trên 500 triệu đồng phải áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi theo Điều 20 của Luật Đấu thầu hoặc đấu thầu hạn chế theo Điều 21 của Luật Đấu thầu. Như vậy Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng và Luật Đấu thầu có nội dung không thống nhất đối với việc chỉ định thầu hay đấu thầu lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch.</p>	<p>hoạch đô thị được lựa chọn thông qua hình thức chỉ định hoặc thi tuyển" thành "Việc lập quy hoạch đô thị phải do tổ chức tư vấn thực hiện. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị được lựa chọn theo quy định pháp luật về đấu thầu".</p>		<p>tổ chức tư vấn lập đề án quy hoạch theo hướng: việc lựa chọn tổ chức tư vấn lập đề án quy hoạch thực hiện thông qua hình thức đấu thầu theo pháp luật về đấu thầu hoặc theo hình thức thi tuyển ý tưởng quy hoạch; bảo đảm phù hợp với Luật Đấu thầu năm 2023.</p>
8.	Luật Quy hoạch đô thị năm 2009	Khoản 2 Điều 18	<p>Khoản 2 Điều 18 của Luật Quy hoạch đô thị quy định đối với thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật được lập riêng thành đề án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật là một nội dung của đề án quy hoạch đô thị, việc tách riêng thành đề án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật dẫn đến thời gian triển khai lâu. Ví dụ như: Quy hoạch chung xây dựng Thủ</p>	<p>Đề nghị xem xét sửa đổi (không yêu cầu lập riêng các đề án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương). Các nội dung yêu cầu nghiên cứu đối với đề án quy hoạch chuyên ngành</p>	Ủy ban Kinh tế	<p>Việc lập riêng đề án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với các thành phố trực thuộc trung ương là rất cần thiết để làm cơ sở triển khai các dự án hạ tầng kỹ thuật khung cũng như các đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết. Các đô thị là thành phố trực thuộc trung ương do quy mô lớn, có độ phức tạp nên nếu tích hợp trong</p>



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			đô được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2011, tuy nhiên phải đến năm 2016 mới cơ bản phê duyệt xong các quy hoạch chuyên ngành, ảnh hưởng đến công tác triển khai các đồ án quy hoạch liên quan, công tác triển khai các dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu môi, hạ tầng khung đô thị.	hạ tầng kỹ thuật sẽ đưa vào nội dung nghiên cứu lập quy hoạch chung xây dựng để đảm bảo đầy đủ, đồng bộ, rút gọn.		đồ án quy hoạch chung sẽ khó nghiên cứu kỹ các chuyên ngành hạ tầng dẫn đến nội dung quy hoạch khó đầy đủ. <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b>
9.	Luật Quy hoạch đô thị năm 2009	Khoản 2 Điều 8	Khoản 2 Điều 8 của Luật Quy hoạch quy định “Thời kỳ quy hoạch của các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch cấp quốc gia là từ 30 năm đến 50 năm. Tầm nhìn của quy hoạch vùng và quy hoạch tỉnh là từ 20 năm đến 30 năm”. Theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Luật Quy hoạch đô thị “Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương từ 20 đến 25 năm, tầm nhìn đến 50 năm”. Như vậy, thời kỳ và tầm nhìn lập các quy hoạch là khác nhau nên trong quá trình thực hiện các	Hiện nay, dự án Luật Quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn đã được đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024. Thường trực Ủy ban Kinh tế sẽ phối hợp với Cơ quan soạn thảo (Bộ Xây dựng) tiếp tục rà soát, đề xuất để có phương án sửa đổi, bổ sung phù hợp, nhằm giảm các thủ	Ủy ban Kinh tế	Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch đô thị định hướng, xác định kế hoạch phát triển dài hạn về không gian vật thể của một địa bàn, một khu vực. Theo đó, thời hạn quy hoạch được quy định để xây dựng các dự báo dài hạn, tác động trực tiếp đến việc triển khai thực hiện các chương trình, dự án về căn cứ, cơ sở và điều kiện thực hiện nên cần có thời hạn quy hoạch dài. <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b>

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
10.	Luật Quy hoạch đô thị năm 2009	Khoản 1 Điều 44	<p>phương án quy hoạch để tích hợp dự báo sẽ khó đảm bảo sự đồng bộ, tương thích, thời điểm khớp nối giữa các loại quy hoạch.</p> <p>Khoản 1 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị quy định: Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại III (lớn hơn 100.000 người – Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13).</p> <p>Trên thực tế, nhiều đơn vị hành chính là huyện dự kiến phát triển trở thành đô thị loại IV, có quy mô dân số tương đương đô thị loại III, tuy nhiên trình độ phát triển kinh tế xã hội chỉ đáp ứng tiêu chí của đô thị loại IV và trong giai đoạn trước mắt, tỉnh cũng chỉ định hướng nâng cấp huyện đó lên đô thị loại IV.</p>	tục hành chính không cần thiết.	Tòa án nhân dân tối cao	Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã đề xuất phân quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương với đô thị loại II trở xuống tại dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
11.	Luật Quy hoạch đô thị năm 2009	Khoản 2 Điều 12	Khoản 2 Điều 12 Luật Quy hoạch đô thị quy định “Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài tài trợ kinh phí để lập quy hoạch đô thị”.	Đề nghị bổ sung hình thức “tài trợ sản phẩm quy hoạch chi tiết” vào khoản 2 Điều 12.	Tòa án nhân dân tối cao	Sản phẩm quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị nhằm tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân, bảo đảm kết nối hài hòa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu. Việc xã hội hóa kinh phí tài trợ từ các doanh nghiệp phải là tự nguyện, không điều kiện, không vì lợi ích của nhà tài trợ làm ảnh hưởng tới lợi ích chung của cộng đồng, của xã hội, cũng như tính minh bạch trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và không gắn với việc lựa chọn nhà đầu tư. Trường hợp bổ sung hình thức tài trợ sản phẩm quy hoạch sẽ khó kiểm soát về tính minh bạch của quy hoạch.
			Hiện nay, một số doanh nghiệp tài trợ sản phẩm quy hoạch chi tiết đô thị, tuy nhiên, pháp luật hiện hành không quy định hình thức tài trợ này.			



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
						<i>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</i>
12.	Luật Xây dựng		Luật Xây dựng, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP không quy định về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng đối với các dự án đầu tư cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, thương mại nhỏ lẻ tại khu vực nông thôn, không nằm trong cụm công nghiệp.	Đề nghị sửa Luật Xây dựng theo hướng ban hành bổ sung quy định cụ thể về việc lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đối với các đối tượng là các dự án đầu tư cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, thương mại nhỏ lẻ tại khu vực nông thôn, không nằm trong cụm công nghiệp.		Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng đã đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng lập quy hoạch chi tiết tại dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn theo hướng: <i>Quy hoạch chi tiết được lập cho các khu vực thuộc phạm vi không gian đã được lập quy hoạch phân khu hoặc các khu vực trong thị trấn, xã hoặc lập cho các dự án đầu tư xây dựng hoặc lập cho các khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung, làng nghề, khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp, khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật được xác định, hình thành trong quy hoạch chung huyện.</i>
13.	Luật Xây dựng	Khoản 37 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14	Khoản 37 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 quy định UBND cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với	Đề nghị sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng theo hướng giao các		Tiếp thu ý kiến này, tại khoản 14 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP bổ sung Điều

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý. Tuy nhiên, dự án trong khu công nghiệp, khu chức năng, khu kinh tế... thuộc Ban Quản lý các khu công nghiệp, các ban chuyên ngành khác... quản lý.	đơn vị quản lý các khu công nghiệp, khu chức năng, khu kinh tế... cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV thuộc các khu chức năng nêu trên.		41a Nghị định số 15/2021/NĐ-CP đã có quy định tháo gỡ một phần: <i>Đối với dự án có nhiều công trình với loại và cấp công trình khác nhau thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo công trình có cấp cao nhất của dự án.</i>
14.	Luật Xây dựng	Khoản 2 Điều 25	Khoản 2, Điều 25, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 quy định: “2. Quy hoạch phân khu xây dựng được lập cho khu vực chức năng đặc thù có quy mô dưới 500 héc ta làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng”. Trong khi thực tế có rất nhiều các khu chức năng có diện tích nhỏ (<100 héc ta, thậm chí chỉ vài héc ta), ví dụ: Khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao; khu di tích lịch sử - văn hóa, cách	Đề nghị sửa đổi Khoản 2, Điều 25 như sau: “ <i>Quy hoạch phân khu xây dựng được lập cho khu vực chức năng đặc thù có quy mô từ 100 héc ta đến dưới 500 héc ta làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng</i> ”.		Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục nghiên cứu nội dung kiến nghị trong quá trình rà soát, đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng.
						Tiếp thu ý kiến này, Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu, đề xuất tại dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			mạng... chỉ 5 - 6 héc ta, theo quy định của Luật Xây dựng vẫn phải lập quy hoạch phân khu làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết, dẫn đến tốn kém về thời gian, tiền bạc làm mất nhiều cơ hội đầu tư.			
<b>II. NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ, QUYẾT ĐỊNH CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ</b>						
15.	Nghị định số 117/2007/NĐ-CP về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch; Thông tư số 01/2008/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 117/2007/NĐ-CP	Điều 31	Điều 31 Nghị định số 117 quy định <i>“Thoả thuận thực hiện dịch vụ cấp nước là văn bản pháp lý được ký kết giữa Ủy ban nhân dân hoặc cơ quan được ủy quyền với đơn vị cấp nước thực hiện dịch vụ cấp nước trên địa bàn”</i> và tại Phần 4 Thông tư số 01 quy định <i>“Thoả thuận thực hiện dịch vụ cấp nước là văn bản pháp lý được ký giữa Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn ở khu vực đô thị với đơn vị cấp nước ràng buộc quyền hạn và nghĩa vụ của hai bên trong việc bảo đảm dịch vụ cấp nước theo quy định”</i> . Quy định nêu trên cho thấy việc ký kết thoả thuận thực hiện dịch vụ cấp nước thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn. Tuy nhiên,	Kiến nghị sửa đổi Nghị định số 117 và Thông tư số 01 theo hướng thống nhất giữa các quy định, phù hợp với tình hình thực tiễn.	UBKHCNMT: Đề nghị Chính phủ bổ sung những kiến nghị này vào dự thảo Luật Cấp thoát nước đang được xây dựng sẽ trình Quốc hội trong thời gian tới.	Bộ Xây dựng tiếp tục nghiên cứu nội dung kiến nghị trong quá trình rà soát, đề xuất xây dựng dự án Luật Cấp, thoát nước và dự thảo văn bản quy định chi tiết Luật này; dự kiến thực hiện trong năm 2025-2026.



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			tại điểm a khoản 6 Điều 29 Nghị định số 117/2007/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 1 Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định			
			thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật) quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân) tổ chức lựa chọn đơn vị cấp nước, có sự tham gia của các địa phương trong vùng cấp nước”. Đến thời điểm hiện nay, hoạt động cấp nước đã được quy định trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật (trong đó có Luật Đầu tư; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư năm 2020; Luật Giá,..). Theo đó, ngành xây dựng vướng mắc về việc áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật khác để quy định hình thức, nội dung, trình tự ký kết, thẩm quyền ký kết Thỏa thuận thực hiện dịch vụ cấp nước (thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan			

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền hoặc thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn), ban hành Thoả thuận thực hiện dịch vụ cấp nước.			
16.	Nghị định số 39/2010/NĐ-CP về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị	Khoản 4 Điều 24	Khoản 4 Điều 24 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP quy định: “ <i>Các tổ chức và cá nhân khai thác, sử dụng đường dây, cáp đi nổi trên địa bàn đô thị có trách nhiệm phối hợp, tham gia và phải đóng góp kinh phí để thực hiện việc hạ ngầm đường dây, cáp đi nổi theo kế hoạch chung của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh</i> ”. Tuy nhiên, Nghị định chưa quy định cụ thể việc đóng góp kinh phí của các tổ chức, cá nhân được thực hiện như thế nào, nhất là các trường hợp dự án được đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công.	Đề nghị có quy định cụ thể việc đóng góp kinh phí của các tổ chức, cá nhân được thực hiện như thế nào?	UBKHCNMT: Đề nghị Chính phủ xem xét, nghiên cứu, bổ sung các nội dung kiến nghị đối với các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền có liên quan	Tại Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật đã có quy định các tổ chức, cá nhân có đường dây khi sử dụng công trình công bề cấp, hào, tuy nèn kỹ thuật phải chi trả kinh phí cho đơn vị sở hữu công trình ngầm trên. Nghị định 72/2012/NĐ-CP cũng đã quy định cụ thể về hợp đồng sử dụng chung, giá thuê công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung. <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b>
17.	Nghị định số 124/2011/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị	Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 124/2011/NĐ-CP	Khoản 3 Điều 30 Nghị định số 117/2007/NĐ-CP ngày 11/7/2007 của Chính phủ về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số	Đề nghị có quy định cụ thể để thực hiện việc hỗ trợ.	UBKHCNMT: Đề nghị Chính phủ nghiên cứu, xem xét các nội dung kiến nghị	Bộ Xây dựng tiếp tục nghiên cứu nội dung kiến nghị trong quá trình rà soát, đề xuất xây dựng dự án Luật Cấp, thoát nước và dự thảo văn bản quy định chi

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	định số 117/2007/NĐ-CP về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch		124/2011/NĐ-CP) quy định dự án đầu tư xây dựng cấp nước được Nhà nước hỗ trợ về đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng ngoài hàng rào như cấp điện, đường; chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án cấp nước tại các đô thị; chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và một phần chi phí đầu tư xây dựng công trình khi triển khai dự án cấp nước cho những vùng đặc biệt khó khăn về nguồn nước, dân tộc ít người, miền núi và hải đảo; ưu tiên sử dụng các nguồn tài chính ưu đãi cho dự án đầu tư cấp nước, không phân biệt đối tượng sử dụng; ưu tiên hỗ trợ lãi suất sau đầu tư các dự án cấp nước sử dụng nguồn vốn vay thương mại. Tuy nhiên, hiện nay, các chính sách trên chưa có cơ chế, quy định cụ thể để thực hiện việc hỗ trợ.		để đưa vào dự thảo Luật Cấp thoát nước và các văn bản hướng dẫn thi hành sẽ trình Quốc hội trong thời gian tới.	tiết Luật này; dự kiến thực hiện trong năm 2025-2026.
18.	Nghị định 44/2015/NĐ-CP về quy	Điểm b khoản 2 Điều 5	Điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định số 44 chưa quy định rõ nguồn vốn lập chi phí quy hoạch đô thị và quy hoạch xây	Kiến nghị bổ sung quy định cụ thể việc hướng dẫn nguồn	UBKHCNMT: Đề nghị Chính phủ sửa đổi, bổ	Ngày 29/5/2022, Bộ trưởng Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 32/2023/TT-BTC hướng dẫn



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng		dụng.	vốn cho từng loại quy hoạch.	sung các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng (sửa đổi) đối với các nội dung kiến nghị.	việc sử dụng kinh phí chi thường xuyên của ngân sách nhà nước, bao gồm cả nguồn vốn tài trợ của các tổ chức, cá nhân để lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt công bố, điều chỉnh quy hoạch. Tại dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã đề xuất sửa đổi, bổ sung, làm rõ về kinh phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
19.	Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở	Điều 65	Điều 65 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước. Tại địa phương xảy ra trường hợp người mua nhà chưa trả hết tiền mà thời hạn hợp đồng đã kết thúc. Địa phương chưa xử lý được vì không có quy định pháp luật về phương thức thanh toán tiền đối với trường hợp nêu trên.	Bộ Xây dựng có Văn bản số 278/BXD-QLN ngày 22/11/2019, trong đó nêu: - Hiện nay pháp luật chưa có quy định cụ thể về phương thức thanh toán tiền đối với trường hợp này nên Bộ Xây dựng chưa có cơ sở để	Ủy ban Pháp luật: Đề nghị chuyển Bộ Xây dựng để hướng dẫn địa phương và tham mưu Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP nếu cần thiết.	Tiếp thu ý kiến này, tại dự thảo Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp như kiến nghị theo hướng: <i>trường hợp mua bán nhà ở cũ thuộc tài sản công mà đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, bên mua nhà ở không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà ở theo đúng hợp đồng</i>

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
				<p>hướng dẫn thực hiện.</p> <p>- Bộ Xây dựng ghi nhận để nghiên cứu, đề xuất Chính phủ sửa đổi, bổ sung văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.</p>		<p><i>thì bên bán nhà ở căn cứ các điều khoản tại hợp đồng mua bán đã ký và quy định pháp luật tại thời điểm ký hợp đồng để giải quyết.</i></p>
				<p>Tuy nhiên, đến nay, Bộ Xây dựng chưa có hướng dẫn đối với nội dung này. Do đó, đề nghị Bộ Xây dựng có văn bản hướng dẫn đồng thời tham mưu Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.</p>		<p>Dự thảo Nghị định sẽ trình Chính phủ trong năm 2024 bảo đảm có hiệu lực đồng thời với Luật (ngày 01/01/2025). Dự thảo Nghị định đã được gửi lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan, tổ chức có liên quan, đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử Chính phủ, Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng. Ngày 05/3/2024, Bộ Xây dựng đã tổ chức họp Ban soạn thảo, Tổ biên tập dự thảo Nghị định.</p>
20.	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (được sửa đổi,	Điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP	Điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP quy định: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập và dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng phần quỹ đất 20% tổng	Kiến nghị Chính phủ bãi bỏ, thay thế nội dung này thành: “Tùy tình hình thực tế tại địa phương, cơ quan có thẩm quyền	Ủy ban Pháp luật: Đề nghị chuyển Chính phủ nghiên cứu, xem xét, quyết định sửa đổi, bổ	Tiếp thu ý kiến này, đã sửa đổi, bổ sung quy định về đất để phát triển nhà ở xã hội tại Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023. Hiện nay, Bộ Xây dựng đang soạn thảo Nghị định về phát



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, Nghị định số 104/2022/NĐ-CP và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP)		<p>diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>Hiện nay, địa phương và doanh nghiệp rất khó khăn trong việc sử dụng phần 20% quỹ đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, vì (i) trường hợp dự án quy mô vừa và nhỏ, khi dành 20% quỹ đất dự án để đầu tư nhà ở xã hội thì không đủ tiêu chuẩn xây dựng; (ii) dự án quy mô lớn thì đã quy hoạch cụ thể và tiến hành thực hiện, đến nay vẫn chưa có cơ chế hỗ trợ cụ thể.</p>	phê duyệt dự án phối hợp với Chủ đầu tư dự án/Doanh nghiệp để bố trí xây dựng nhà ở xã hội theo đúng điều kiện, tiêu chuẩn quy định”.	sung quy định này nếu cần thiết.	triển và quản lý nhà ở xã hội (thay thế Nghị định số 100/2015/NĐ-CP), trong đó, đã đề xuất quy định về: (i) trường hợp phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội; (ii) trường hợp bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó; (iii) trường hợp đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
21.	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (được sửa đổi,	Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP	Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung quy định: “1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1	Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan xem xét sửa đổi khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã	Ủy ban Pháp luật: Đề nghị chuyển Chính phủ (Bộ Xây dựng) xem xét, xử lý theo thẩm	Tiếp thu ý kiến này, đã sửa đổi, bổ sung, làm rõ quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023. Hiện nay, tại dự thảo Nghị định



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, Nghị định số		<i>Điều 53 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) số 64/2020/QH14 để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.</i>	được sửa đổi, bổ sung hoặc có giải pháp cụ thể để thúc đẩy, thu hút các nhà đầu tư tham gia vào dự án nhà ở xã hội.	quyền.	về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (thay thế Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) đã đề xuất quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cụ thể: (i) lợi nhuận định mức;
	104/2022/NĐ-CP và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP)		<i>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này”</i>			(ii) diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại; (iii) Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó; (iv) Vay vốn ưu đãi của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; (v) Ưu đãi hộ gia đình, cá nhân vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để cho thuê.

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			<p>- Kể từ ngày 20/6/2023 (ngày Nghị định số 35/2023/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì quy định Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội "<u>Được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phân giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư</u>" tại Điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa tại Điểm a Khoản 8 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) được bãi bỏ.</p> <p>- Ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "<u>Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030</u>" tại Quyết định số 338/QĐ-TTg.</p>			

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			Việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại ( <i>quy định pháp luật không chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội</i> ) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại. Bên cạnh đó, do điều kiện về phát triển kinh tế - xã hội của các tỉnh miền núi còn hạn chế, hệ thống giao thông chưa thuận lợi, do đó rất khó khăn trong việc thu hút các chủ đầu tư để thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội.			
			Theo quy định tại Nghị định số 35/NĐ-CP bãi bỏ khoản ưu đãi cho Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội 20% quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; vì vậy, việc thu hút đầu tư nhà ở xã hội để hoàn thành chỉ tiêu về			



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			phát triển nhà ở xã hội đối với các tỉnh miền núi là hết sức khó khăn			
22.	Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP, Nghị định số 104/2022/NĐ-CP và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP)	Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP	Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP	Đề nghị điều chỉnh quy định về quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đảm bảo phù hợp với điều kiện của từng địa phương, phù hợp với nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt.	Ủy ban Pháp luật: Nội dung này đang được nghiên cứu chỉnh lý trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi). Sau khi Luật được ban hành, đề nghị Chính phủ nghiên cứu sửa đổi Nghị định số 100/2015/NĐ-CP để phù hợp với quy định của Luật và đáp ứng yêu cầu thực tiễn.	Tiếp thu ý kiến này, đã sửa đổi, bổ sung quy định về đất để phát triển nhà ở xã hội tại Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023. Hiện nay, Bộ Xây dựng đang soạn thảo Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (thay thế Nghị định số 100/2015/NĐ-CP), trong đó, đã đề xuất quy định về: (i) trường hợp phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội; (ii) trường hợp bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó; (iii) trường hợp đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
						đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
23.	Nghị định 72/2019/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.	Điểm b Khoản 2 Điều 1	Điểm b Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 72/2009/NĐ-CP: Quy định: “việc lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu”. Đồng thời, theo Khoản 1 Điều 54 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu thi việc chỉ định thầu chỉ áp dụng đối với giá gói thầu tư vấn dưới 500 triệu đồng. Đối với gói thầu tư vấn trên 500 triệu đồng thực hiện đấu thầu rộng rãi. Tuy nhiên hiện nay, phần lớn các đồ án quy hoạch đều có giá trị gói thầu tư vấn lập quy hoạch trên 500 triệu đồng. Việc áp dụng các quy định về đấu thầu rộng rãi sẽ kéo dài thời gian hoàn thành đồ án quy hoạch, ảnh hưởng lớn đến quá trình kêu gọi đầu tư và phát triển đô thị.	Đề xuất nâng hạn mức chỉ định thầu đối với gói thầu lập quy hoạch (đề xuất hạn mức 1 tỷ đồng) nhằm đẩy nhanh công tác lập quy hoạch.	UBKHCNMT: Đề nghị Chính phủ sửa đổi, bổ sung các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng (sửa đổi) đối với các nội dung kiến nghị.	Quy định về chỉ định thầu tư vấn lập quy hoạch đô thị được thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu; cụ thể: - <del>Điểm g khoản 1 Điều 23 Luật</del> Luật Đấu thầu năm 2023 vừa được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/01/2024 đã quy định một trong các trường hợp được áp dụng chỉ định thầu: gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn lập quy hoạch xây dựng được chỉ định cho tác giả của ý tưởng hoặc đồ án quy hoạch xây dựng đã trúng tuyển thông qua thi tuyển. - Riêng đối với hạn mức chỉ định thầu tư vấn (trong đó có tư vấn lập quy hoạch) dưới 500 triệu đồng thì đã được quy định tại điểm m khoản 1 Điều 23 Luật Đấu thầu năm 2023, theo đó,



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
						không thể nâng hạn mức trong Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 72/2019/NĐ-CP vì không phù hợp với Luật Đấu thầu năm 2023. <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b>
24.	Nghị định số 85/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc	Khoản 2, Điều 9	Tại Khoản 2, Điều 9, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc quy định: "Cơ quan chuyên môn về kiến trúc thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thẩm định quy chế quản lý kiến trúc". Theo đó, cơ quan chuyên môn về kiến trúc thuộc UBND cấp tỉnh (thường là Sở Xây dựng) sẽ là cơ quan thẩm định đối với cả các chế quản lý kiến trúc nông thôn. Tuy nhiên việc lập quy hoạch chung xây dựng dựng các xã lại do cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp huyện thẩm định trình UBND cấp huyện phê duyệt.	Giao việc thẩm định quy chế quản lý kiến trúc nông thôn về cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp huyện để đồng bộ và thống nhất với việc lập các đồ án quy hoạch chung xây dựng các xã ở nông thôn	UBKHCNMT: Đề nghị Chính phủ sửa đổi, bổ sung các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Kiến trúc đối với các nội dung kiến nghị.	Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu, đánh giá kỹ lưỡng trong quá trình tổng kết tình hình thực hiện Luật Kiến trúc, các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật trong thời gian tới.
25.	Nghị định	Theo quy định	Trên thực tế có nhiều quan điểm trái	Quy định thống nhất,	VCCI	- Khoản 23 Điều 3 Luật Đầu tư



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	10/2021/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng	khoản 2 Điều 5 Nghị định 10/2021/NĐ-CP quy định về các chi phí có trong nội dung của tổng mức đầu tư xây dựng như sau: <i>“Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác; chi phí dự phòng”</i>	chiều giữa việc khi đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thì tổng mức đầu tư có bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hay không. Vì các quy định của pháp luật chưa thực sự rõ ràng gây lúng túng cho các chủ đầu tư trong quá trình triển khai dự án.	làm rõ khái niệm “vốn đầu tư” theo pháp luật đầu tư và “Tổng mức đầu tư” theo pháp luật xây dựng. Quy định rõ về việc Tổng mức đầu tư có bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hay không để chủ đầu tư áp dụng pháp luật một cách thống nhất.		năm 2020 đã quy định: <i>Vốn đầu tư là tiền và tài sản khác theo quy định của pháp luật về dân sự và điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên để thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh.</i>
						Khoản 1 Điều 134 Luật Xây dựng năm 2014, khoản 1 Điều 5 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP cũng đã quy định: <i>Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.</i> - Điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP) đã quy định rõ chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong tổng mức đầu tư

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
						<p>xây dựng bao gồm: chi phí sử dụng đất, thuê đất tính trong thời gian xây dựng và các khoản chi phí khác liên quan đến việc sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất, tài nguyên nước, tài nguyên biển theo quy định của pháp luật (nếu có).</p> <p>Theo đó, tổng mức đầu tư xây dựng chỉ bao gồm tiền sử dụng đất, thuê đất <b>tính trong thời gian xây dựng.</b></p> <p><b><i>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</i></b></p>
26.	Nghị định số 50/2021/NĐ-CP, sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP, quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng	Điểm 3 khoản 12 Điều 1	Điểm 3 khoản 12 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP, ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP, ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng quy định: Giá hợp đồng sau điều chỉnh không làm vượt giá gói thầu hoặc dự toán gói thầu được phê duyệt (bao gồm cả	Đề nghị sửa đổi quy định trên theo hướng giao chủ đầu tư quyết định điều chỉnh đối với trường hợp giá hợp đồng sau điều chỉnh không làm vượt giá gói thầu hoặc dự toán gói thầu được phê	UBKHCNMT: Đề nghị Chính phủ xem xét, nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng (sửa đổi) đối với các nội	Quy định về thẩm quyền quyết định điều chỉnh giá hợp đồng tại khoản 4 Điều 36 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 50/2021/NĐ-CP) là thống nhất với quy định tại Luật Đấu thầu năm 2023. Khoản 4 Điều 70 Luật Đấu thầu năm 2023 vừa được Quốc hội thông qua và có



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			<p>chỉ phi dự phòng cho gói thầu đó) thì chủ đầu tư được quyền quyết định điều chỉnh; trường hợp vượt giá gói thầu hoặc dự toán gói thầu được phê duyệt thì phải được chấp thuận chủ trương điều chỉnh giá hợp đồng của</p>	<p>duyet và trường hợp giá hợp đồng sau điều chỉnh vượt giá gói thầu hoặc dự toán gói thầu được phê duyệt; trường</p>	<p>dung kiến nghị.</p>	<p>hiệu lực từ ngày 01/01/2024 quy định: “<i>Khi sửa đổi hợp đồng làm thay đổi thời gian thực hiện hợp đồng hoặc vượt giá gói thầu (bao gồm dự phòng) được duyệt thì phải được người có</i></p>
			<p>người có thẩm quyền quyết định đầu tư hoặc Bộ trưởng bộ quản lý ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi được giao đối với các dự án đầu tư do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư trước khi thực hiện điều chỉnh và phải đảm bảo đủ vốn để thanh toán cho bên nhận thầu theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Việc điều chỉnh dự toán xây dựng, dự toán gói thầu, giá gói thầu thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và pháp luật về đấu thầu.”.</p>	<p>hợp vượt giá gói thầu hoặc dự toán gói thầu được phê duyệt nhưng không làm vượt tổng mức đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư tự tổ chức điều chỉnh, báo cáo người quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm về kết quả điều chỉnh</p>		<p><del>thẩm quyền cho phép. Giá hợp đồng sau khi điều chỉnh phải bảo đảm không vượt tổng mức đầu tư, dự toán mua sắm. Trường hợp dự án, dự toán mua sắm gồm nhiều gói thầu, tổng giá hợp đồng sau khi điều chỉnh phải bảo đảm không vượt tổng mức đầu tư, dự toán mua sắm.”.</del>  Theo quy định tại khoản 24 Điều 4 Luật Đấu thầu năm 2023 thì: <i>Người có thẩm quyền là người quyết định đầu tư hoặc người quyết định việc mua sắm theo quy định của pháp luật...</i>  <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b></p>
27.	Nghị định số		- Kiến nghị 1: Điều 1, Nghị định số	- Nghiên cứu quy	UBKHCNMT:	Tại dự thảo Luật Quy hoạch đô



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng		<p>35/2023/NĐ-CP đã quy định về điều kiện được phép lập quy hoạch chi tiết rút gọn tuy nhiên không quy định quy mô diện tích nhỏ nhất áp dụng đối với quy hoạch chi tiết rút gọn. Theo đó, các dự án đầu tư xây dựng có diện tích rất nhỏ (vài trăm mét vuông) cũng phải lập quy hoạch chi tiết rút gọn. Dẫn đến sẽ tăng suất đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng quy mô nhỏ.</p> <p>- Kiến nghị 2: Tại khoản 3, điều 14, Nghị định số 37/2010-NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị quy định cụ thể "<i>Các khu vực trong thành phố, thị xã, thị trấn, khi thực hiện đầu tư xây dựng thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu...</i>". Theo đó, đã quy định rõ đối tượng lập quy hoạch chi tiết thuộc khu vực các đô thị</p> <p>Tuy nhiên tại Điều 1, Nghị định số</p>	<p>định diện tích tối thiểu cần phải lập Quy hoạch chi tiết rút gọn (ví dụ: quy mô từ 2ha trở lên). Đối với các dự án có quy mô diện tích nhỏ hơn chỉ cần lập bản vẽ mặt bằng nộp kèm ở bước lập dự án hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật.</p> <p>- Đề nghị làm rõ "<i>Các khu vực trong phạm vi phát triển đô thị</i>" là những trường hợp nào.</p>	Đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét, nghiên cứu, bổ sung các nội dung kiến nghị đối với các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền có liên quan.	thị và nông thôn đã đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn, đối tượng lập quy hoạch chi tiết. Sau khi Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được thông qua, Bộ Xây dựng sẽ soạn thảo Nghị định quy định chi tiết Luật, trong đó, sẽ sửa đổi, bổ sung quy định tương ứng tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP) bảo đảm thống nhất với Luật.

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			35/2023/NĐ-CP lại quy định "Các khu vực trong phạm vi phát triển đô thị thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì phải lập quy hoạch chi tiết để			
			cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (đối với trường hợp quy định phải lập quy hoạch phân khu), làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan". Theo đó, lại không cụ thể đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết thuộc khu vực phát triển đô thị hay thuộc đô thị hay khu vực khác...			
<b>III.</b>	<b>THÔNG TƯ, THÔNG TƯ LIÊN TỊCH, QUYẾT ĐỊNH CỦA BỘ, CƠ QUAN NGANG BỘ</b>					
28.	Thông tư số 12/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng	Phụ lục VIII	Tại Phụ lục VIII quy định về định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng, còn có một số nội dung chưa hợp lý cần xem xét như chi phí tư vấn. Theo hướng dẫn áp dụng các chi phí	Cần có sự điều chỉnh cho thống nhất (hướng dẫn tra theo chi phí xây dựng trong Tổng mức đầu tư của dự án hoặc tra	UBKHCNMT: Nhất trí với đề nghị của cơ quan rà soát. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung các nội	Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu nội dung kiến nghị trong quá trình soạn thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 12/2021/TT-BXD, dự kiến ban hành trong năm 2024.

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			<p>tư vản (ví dụ: chi phí thiết kế). Nếu trong Quyết định phê duyệt dự án có chia thành từng gói thầu thì chi phí tư vản thiết kế sẽ bằng chi phí xây dựng từng gói thầu nhân với hệ số thiết kế tra theo giá trị từng gói thầu. Trong trường hợp, gói thầu chia sau khi có Quyết định phê duyệt dự án thì chi phí tư vản thiết kế sẽ bằng chi phí xây dựng từng gói thầu nhân với hệ số thiết kế tra theo chi phí xây dựng trong Tổng mức đầu tư của dự án. Điều này dẫn đến cùng một khối lượng công việc giống nhau, nhưng cách chia gói thầu trước và sau khi có Quyết định phê duyệt dự án sẽ có giá trị thiết kế khác nhau.</p>	<p>theo chi phí xây dựng của từng gói thầu trong, bất kể chia gói thầu trước hoặc sau khi có Quyết định phê duyệt dự án).</p>	<p>dung kiến nghị đối với các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền có liên quan</p>	
29.	<p>Thông tư số 12/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng</p>		<p>Thông tư số 12 chưa quy định định mức chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, chi phí thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư.</p>	<p>Kiến nghị bổ sung định mức hoặc có hướng dẫn phương pháp tính dự toán chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, chi phí thẩm định</p>		<p>Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 31 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP, việc lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư thuộc một trong các công việc tư vản đầu tư xây dựng. Khoản 3 Điều 31 Nghị định số</p>



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
				báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư.		10/2021/NĐ-CP quy định: “Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được xác định bằng định mức chi phí do Bộ Xây dựng ban hành hoặc bằng cách lập dự toán trên cơ sở phạm vi công việc tư vấn, khối lượng công việc phải thực hiện, kế hoạch thực hiện của gói thầu và các quy định về chế độ, chính sách do nhà nước ban hành.”
						Theo đó, đối với các công tác tư vấn chưa được công bố định mức, cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án hoặc chủ đầu tư xác định bằng cách lập dự toán trên cơ sở phạm vi công việc tư vấn, khối lượng công việc phải thực hiện, kế hoạch thực hiện và các quy định về chế độ, chính sách do Nhà nước ban hành. <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b>
30.	Thông tư số		Ngày 31/8/2021, Bộ Xây dựng đã ban	Đề nghị Bộ Xây		Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu nội

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	12/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng		hành định mức xây dựng tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD. Tuy nhiên, việc áp dụng định mức để lập, quản lý chi phí đầu tư xây dựng một số công trình còn gặp khó khăn, do còn thiếu một số định mức xây dựng.	dựng rà soát, cập nhật, điều chỉnh hệ thống định mức xây dựng quy định tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD		dung kiến nghị trong quá trình soạn thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 12/2021/TT-BXD, dự kiến ban hành trong năm 2024.
31.	Thông tư số 12/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng	Điểm 4.5, khoản 4, Chương II	Điểm 4.5, khoản 4, Chương II - Định mức chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ban hành kèm theo Thông tư có quy định về chi phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư, tuy nhiên hiện nay Bộ Xây dựng chưa ban hành hướng dẫn thực hiện chi đối với chi phí thẩm định, do đó các địa phương chưa có cơ sở thực hiện.	Đề nghị Bộ sớm ban hành văn bản hướng dẫn.	UBKHCMNT: Nhất trí với đề nghị của cơ quan rà soát. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung các nội dung kiến nghị đối với các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền có liên quan	Tại Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng đã có quy định về phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, phí thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; cơ quan chuyên môn về xây dựng có thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, cơ quan chủ trì thẩm định thuộc người quyết định đầu tư (cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập) có thẩm quyền thẩm định Báo cáo

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
						<p> nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng theo quy định là tổ chức thu phí.  Trường hợp cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật không phải là tổ chức được thu phí như quy định tại Điều 3 Thông tư số 28/2023/TT-BTC thì thực hiện thu chi phí thẩm định quy định tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.  <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b></p>
32.	Thông tư số 01/2022/TT-BXD ngày 30/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng		(i) Thông tư 01/2022/TT-BXD quy định: “Đối tượng thụ hưởng không bao gồm các đối tượng đã được hỗ trợ thuộc CTMTQG phát triển kinh tế-xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2030 và các	Bộ Xây dựng khẩn trương (i) rà soát, tham mưu quy định cụ thể về thời gian tối thiểu từ khi các hộ gia đình đã được	Ủy ban Xã hội	(i) Việc ban hành Thông tư số 01/2022/TT-BXD để thực hiện Quyết định số 90/QĐ-TTg ngày 18/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia giảm



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	hướng dẫn thực hiện hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025.		chương trình, đề án, chính sách khác” nhưng không quy định cụ thể là trong giai đoạn 2021-2025 hoặc quy định về thời gian tối thiểu từ khi các hộ gia đình đã được hỗ trợ các chương trình, đề án, chính sách hỗ trợ nhà ở khác mà hiện nay nhà ở đã hư hỏng, dột nát, có nguy cơ sụp đổ. Trên địa bàn một số tỉnh còn khá nhiều trường hợp đã được hỗ trợ nhà ở theo các chương trình, chính sách khác như Chương trình hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 134/2004/QĐ-TTg, Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg, thời gian được hỗ trợ cũng từ 15 năm đến 19 năm, mức hỗ trợ theo các chương trình này thấp (5-6 triệu đồng/hộ), chưa đáp ứng được một trong hai yêu cầu chất lượng về nhà ở sau khi được hỗ trợ quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 01/2022/TT-BXD ngày 30/6/2022 hướng dẫn thực hiện hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo thuộc CTMTQG	hỗ trợ các chương trình, đề án, chính sách hỗ trợ nhà ở khác mà hiện nay nhà ở đã hư hỏng, dột nát, có nguy cơ sụp đổ hoặc chưa bảo đảm yêu cầu chất lượng về nhà ở báo cáo Thủ tướng Chính phủ để xem xét hỗ trợ trong Chương trình giai đoạn 2021-2025; (ii) Tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ số liệu và giải pháp pháp hỗ trợ các hộ gia đình nghèo, cận nghèo được hỗ trợ theo Dự án 5 của Chương trình đã được các địa phương chủ động triển khai		nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025. Tại Quyết định số 90/QĐ-TTg đã xác định mục tiêu, đối tượng thụ hưởng hỗ trợ nhà ở nên Bộ Xây dựng không có cơ sở để quy định khác về đối tượng thụ hưởng tại Thông tư số 01/2022/TT-BXD. (ii) Ngày 06/02/2024, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 577/BXD-QLN gửi Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội báo cáo kết quả thực hiện Dự án 5 thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững năm 2023 để tổng hợp chung báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; trong đó, đã tổng hợp kết quả thực hiện, bố trí vốn thực hiện, số liệu các hộ cần hỗ trợ nhà ở. <b><i>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</i></b>

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025 (sau đây viết là Thông tư 01): “Sau khi được hỗ trợ xây mới hoặc sửa chữa, nhà ở phải đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 30m <sup>2</sup> , đảm bảo “3 cứng” (nền-móng cứng, khung-tường cứng, mái cứng) và tuổi thọ căn nhà từ 20 năm trở lên”. Hiện nay, nhiều hộ được hỗ trợ theo các chương trình nêu trên vẫn thuộc đối tượng hộ nghèo, hộ cận nghèo, hiện trạng nhà ở đã hư hỏng, dột nát, có nguy cơ sụp đổ và có nhu cầu cấp thiết cần hỗ trợ về nhà ở để đảm bảo ổn định cuộc sống. Do đó, việc Quyết định 90/QĐ-TTg và Thông tư 01/2022/TT-BXD không quy định cụ thể thời gian đối tượng thụ hưởng không bao gồm các đối tượng đã được hỗ trợ và các chương trình, đề án, chính sách khác là những đề án, chính sách thuộc thời gian nào là chưa phù hợp. Mặt khác, những trường hợp đã được hỗ trợ xây mới hoặc sửa chữa nhà ở nhưng chưa bảo đảm yêu cầu	xây dựng, sửa chữa nhà ở ngay sau khi Đề án được phê duyệt, đã hoàn thành trong năm 2022 nhưng do Trung		
				ương chưa phân bổ kinh phí năm 2022 và nay đã thoát nghèo nên lại không được hỗ trợ kinh phí xây dựng, sửa chữa nhà.		

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			<p>chất lượng về nhà ở sau khi được hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 01/2022/TT-BXD ngày 30/6/2022 hướng dẫn thực hiện hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo thuộc CTMTQG giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025 (sau đây viết là Thông tư 01): “Sau khi được hỗ trợ xây mới hoặc sửa chữa, nhà ở phải đảm bảo diện tích sử dụng tối thiểu 30m<sup>2</sup>, đảm bảo “3 cứng” (nền-móng cứng, khung-tường cứng, mái cứng) và tuổi thọ căn nhà từ 20 năm trở lên” thì vẫn có căn cứ để xem xét được hỗ trợ.</p> <p>(ii) Nhiều hộ gia đình trong diện được hỗ trợ đã chủ động vay tiền triển khai xây dựng, sửa chữa nhà ở ngay sau khi Đề án được các tỉnh phê duyệt<sup>1</sup> và đã hoàn thành trong năm 2022. Tuy nhiên, nguồn vốn ngân sách trung</p>			

<sup>1</sup> Ví dụ: Quyết định số 1640/QĐ-UBND ngày 10/11/2023 của UBND tỉnh Cao Bằng.



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			ương năm 2022 chưa phân bổ cho địa phương nên các hộ gia đình trên chưa nhận được tiền hỗ trợ. Đến cuối năm 2022, khi tiến hành rà soát hộ nghèo, cận nghèo định kỳ thì một số hộ gia đình đã thoát nghèo do đó không còn			
			thuộc đối tượng thụ hưởng của Chương trình nên không được hỗ trợ từ nguồn vốn năm 2023. Việc đã mượn tiền xây dựng, sửa chữa nhà ở nhưng không còn được hỗ trợ từ CTMTQG giảm nghèo bền vững gây bức xúc trong Nhân dân, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện chung của dự án tại các địa phương do đây hoàn toàn không phải lỗi từ phía người dân mà do nguồn vốn ngân sách trung ương năm 2022 chưa phân bổ cho địa phương.			
33.	Thông tư 06/2022/TT-BXD về ban hành QCVN 06:2022/BXD	Bảng 6 Mục 2.5.5.3; Mục 3.3.5	Quy định tại Bảng 6 - Phân nhóm nhà dựa trên tính nguy hiểm cháy theo công năng quy chuẩn nêu trên thì đối với một số công trình Bệnh viện được xếp vào nhóm F1.1.	Doanh nghiệp nhận thấy những quy định nêu trên thiếu tính thực tế và vô tình hạn chế đầu tư, mở	VCCI	Ngày 16/10/2023, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 09/2023/TT-BXD ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình.		<p>Đối chiếu theo Bảng B.8 - Phạm vi áp dụng của vật liệu hoàn thiện, trang trí, vật liệu ốp lát và vật liệu phủ sàn trên đường thoát nạn tại quy chuẩn này thì chiều cao tối đa của công trình xây dựng bệnh viện là 9 tầng hoặc 28 mét.</p> <p>Đây là một quy định chưa hợp lý, đặc biệt với những công trình xây dựng Bệnh viện tại các khu đô thị, thành phố lớn – nơi tắc đất hơn cả tắc vàng, bắt buộc đầu tư bệnh viện phải bố trí cao tầng nếu quy mô của bệnh viện lớn. Trên thực tế, tại tuyến trung ương, các Bệnh viện cao hơn 10 – thậm chí hơn 20 tầng không phải là chuyện hiếm gặp.</p> <p>Trên thế giới, việc xây dựng Bệnh viện và nhà cao tầng là vô cùng phổ biến, đương nhiên công tác an toàn Phòng cháy chữa cháy tại các nước bạn như Pháp, Anh Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc không thể nói là kém. Như vậy, quy định nêu trên có lẽ có căn cứ của đơn vị soạn thảo nhưng về cơ bản,</p>	<p>rộng phạm vi của các cơ sở y tế, đặc biệt là y tế tư nhân, các nhà đầu tư mới không thể mở rộng quy mô của bệnh viện lớn, cản bước tiến phát triển của doanh nghiệp.</p> <p>Kiến nghị sửa đổi quy định về chiều cao tối đa của công trình xây dựng bệnh viện mở rộng phạm vi xây dựng của các cơ sở y tế, đặc biệt là y tế tư nhân, các nhà đầu tư mới.</p>		<p>thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, trong đó, trong đó đã làm rõ các quy định về chiều cao của bệnh viện (công trình y tế). Theo đó, công trình y tế bao gồm: công trình bệnh viện, nhà khám chữa bệnh đa khoa, nhà ngủ của các cơ sở điều dưỡng, có thể xây dựng với chiều cao trên 28 m (9 tầng) khi đáp ứng các quy định tại H.2.9, H.2.10, H.2.11 của QCVN 06:2022/BXD đã được sửa đổi, bổ sung tại Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.</p> <p><b><i>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</i></b></p>

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			<p>nó thiếu tính thực tế và vô tình hạn chế đầu tư, mở rộng phạm vi của các cơ sở y tế, đặc biệt là y tế tư nhân, các nhà đầu tư mới.</p> <p>Đối với Doanh nghiệp đang sở hữu 01 Bệnh viện quy mô 400 giường bệnh,</p>			
			<p>04 Phòng khám và đang trong quá trình đầu tư xây dựng một bệnh viện quy mô 300 giường bệnh, đang xúc tiến đầu tư 03 Bệnh viện quy mô 100 giường bệnh khi tham khảo quy định tại thông tư 06 thấy vô cùng bất cập, gây khó khăn cho nhà đầu tư, thậm chí cản bước tiến của doanh nghiệp.</p>			
34.	<p>Thông tư số 06/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà</p>		<p>Thời gian qua, các doanh nghiệp tại địa phương gặp khó khăn trong việc thực hiện quy chuẩn phòng cháy, chữa cháy quy định tại Thông tư số 06/2022/TT-BXD vì chi phí thực hiện quá cao và có những tiêu chuẩn chưa hợp lý và không cần thiết. Ví dụ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phụ lục F, Quy chuẩn quy định cột, dầm thép nhà xưởng phải được bọc vật chống cháy bằng vật liệu rỗng như</li> </ul>	<p>Đề nghị Bộ Xây dựng sửa đổi quy chuẩn về phòng cháy, chữa cháy đã được nêu. Phân loại theo mức độ rủi ro phù hợp đối với từng loại hình sản xuất kinh doanh và từng nhóm công trình.</p>	UBKHCNMT	<p>Ngày 16/10/2023, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 09/2023/TT-BXD ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, trong đó, đã sửa đổi, bổ sung nhiều quy định như: phân loại kỹ thuật về cháy, bảo đảm an toàn cho</p>



STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
	và công trình		<p>thạch cao. Tuy nhiên, khi bọc vật liệu chống cháy vào kết cấu thép, hai loại này không đồng nhất khả năng chịu lực, chỉ cần va đập vào kết cấu thép thì bột thạch cao chống cháy hay lớp vữa chống cháy sẽ bong ra, ảnh hưởng đến chất lượng của công trình.</p> <p>- Phụ lục E, Quy chuẩn quy định về khoảng cách phòng cháy, chống cháy giữa các nhà và công trình. Theo ý kiến của doanh nghiệp, các yêu cầu về khoảng cách là khá lớn, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất và hiệu quả đầu tư của doanh nghiệp.</p> <p>- Bảng 10, Quy chuẩn quy định lượng nước cho chữa cháy ngoài nhà cho nhà nhóm F5 có chiều rộng trên 60m, có bậc chịu lửa I, II. Quy chuẩn không quy định lưu lượng nước cho chữa cháy ngoài nhà. Đối với những bất cập trong các quy định liên quan đến lĩnh vực phòng cháy, chữa cháy nhà có bậc chịu lửa III, IV (khung thép), khiến doanh nghiệp gặp khó trong việc xác</p>	<p>Đôi với cơ sở chế biến nông sản, diện tích nhà xưởng rộng, xa khu dân cư, hàng hóa khó có nguy cơ cháy nổ, sử dụng kho chứa theo vụ mùa, không thường xuyên, cần được áp dụng quy chuẩn đơn giản hơn.</p>		<p>người, ngăn chặn cháy lan, cấp nước chữa cháy, chữa cháy và cứu nạn.</p> <p><b><i>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</i></b></p>

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			định cơ sở tính toán lượng nước chữa cháy ngoài nhà đối với nhà có bậc chịu lửa III và IV (khung thép), phải gia tăng chi phí để đáp ứng theo đúng cơ sở tính toán lưu lượng nước chữa cháy ngoài nhà, doanh nghiệp cần phải làm			
			cho nhà có kết cấu bê tông cốt thép hoặc bọc bảo vệ các kết cấu thép như cột thép, kèo thép, dầm thép bằng vật liệu chống cháy và nâng bậc chịu lửa của công trình đến cấp IV hoặc cấp III lên cấp II.			
35.	Thông tư số 06/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình		Các quy định về phân loại vật liệu xây dựng theo đặc tính kỹ thuật về cháy và yêu cầu về an toàn cháy đối với vật liệu (Phụ lục B của QCVN 06:2022/BXD) làm phát sinh thời gian, chi phí cho công tác kiểm định vật liệu phòng cháy, chữa cháy. Vì vậy, khi các doanh nghiệp có nhu cầu đầu tư sửa chữa cải tạo nhà xưởng để mở rộng sản xuất kinh doanh, công tác thẩm duyệt thiết kế, nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy kéo dài, ảnh	Kiến nghị các cơ quan chức năng phối hợp nghiên cứu xây dựng tiêu chí, quy chuẩn về phòng cháy, chữa cháy cụ thể cho từng loại hình công trình xây dựng phù hợp với điều kiện thực tế, bảo đảm thuận tiện trong đầu tư, xây	UBKHCNMT	Ngày 16/10/2023, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 09/2023/TT-BXD ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, trong đó, đã sửa đổi, bổ sung quy định yêu cầu về an toàn cháy đối với các vật liệu xây dựng cho nhà. <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b>

STT	Tên văn bản	Điều, khoản, điểm có quy định mâu thuẫn, chồng chéo, sơ hở, bất cập hoặc vướng mắc trong các luật và văn bản dưới luật có liên quan	Thuyết minh	Đề xuất hướng xử lý	Cơ quan kiến nghị	Ý kiến của Bộ Xây dựng
			<p>hưởng đến kế hoạch sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.</p> <p>Ngoài ra, nhiều công trình thuộc các lĩnh vực dầu khí, kho bãi, LNG,... đưa vào sử dụng nhiều năm nhưng chưa có tiêu chuẩn, quy chuẩn nào của Việt Nam mà chủ yếu áp dụng theo các tiêu chuẩn của nước ngoài.</p>	<p>dụng nhưng vẫn hiệu quả cho công tác phòng cháy, chữa cháy.</p>		
36.	Thông tư 02/2023/TT-BXD của Bộ Xây dựng		<p>Về mẫu hợp đồng xây dựng tại Điều 7 Thông tư quy định: “Mẫu hợp đồng xây dựng công bố kèm theo Thông tư này để các tổ chức, cá nhân tham khảo, vận dụng trong việc xác lập, quản lý thực hiện hợp đồng cho các gói thầu xây dựng, đảm bảo nội dung hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 141 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13”.</p>		<p>UBKHCNMT: Nhất trí với đề nghị của cơ quan rà soát. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung các nội dung kiến nghị đối với các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền có liên quan</p>	<p>Nội dung rà soát không rõ nên Bộ Xây dựng không có cơ sở để có ý kiến. <b>Do vậy, đề nghị đưa nội dung này ra khỏi kết quả rà soát.</b></p>