

CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA DỰ THẢO LUẬT XÂY DỰNG (THAY THẾ CHO LUẬT XÂY DỰNG NĂM 2014)

I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG LUẬT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 66/NQ-TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới đã xác định: *“Luật chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội”*; *“...xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp...”*

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân cũng đã đặt ra các yêu cầu: *“chuyển từ nền hành chính công vụ, quản lý là chủ yếu sang phục vụ và kiến tạo phát triển, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; hiện đại hóa quản trị công, quản trị dựa trên dữ liệu”*.

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia cũng chỉ rõ: *“Đổi mới toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp”*.

- Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 đều đặt ra yêu cầu về điều chỉnh các nội dung của Luật phù hợp với tổ chức, sắp xếp bộ máy Chính phủ, bộ máy chính quyền địa phương theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Xây dựng năm 2014 được Quốc hội khoá XIII thông qua vào kỳ họp thứ 7 ngày 18/6/2014, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015. Sau hơn 10 năm thực hiện, Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành đã đạt được các kết quả quan trọng, các hoạt động xây dựng ngày càng đi vào trật tự, nền nếp, bảo đảm chất lượng công trình xây dựng và hiệu quả đầu tư xây dựng.

Bên cạnh các kết quả đạt được, quá trình thực hiện Luật Xây dựng cũng đã bộc lộ một số điểm tồn tại, bất cập cũng như phát sinh các yêu cầu mới cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội. Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng đã tham mưu Bộ Xây dựng có văn bản gửi các Bộ, ngành, địa phương, các cơ quan tổ chức có liên quan để lấy ý kiến về các nội dung bất cập, và các nội dung yêu cầu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện quy định của Luật Xây dựng.

Qua tổng kết, đánh giá, các nội dung có yêu cầu sửa đổi tập trung vào các nhóm vấn đề sau: (i) phương thức phân loại dự án đầu tư xây dựng để xác lập các

yêu cầu quản lý nhà nước về xây dựng; (ii) rà soát để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh; (iii) sửa đổi, bổ sung các quy định về mô hình quản lý dự án, quản lý chi phí, quản lý năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với thực tiễn, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao với các loại hình dự án phức tạp, công nghệ hiện đại, công nghệ mới lần đầu áp dụng tại Việt Nam.

Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung nhiều lần bởi các Luật¹, đặc biệt là Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã huỷ bỏ toàn bộ chương II về Quy hoạch xây dựng tại Luật Xây dựng; tại Luật Đường sắt đã sửa đổi một số quy định của Luật Xây dựng về đối tượng miễn giấy phép xây dựng, bãi bỏ quy định về cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng. Theo đó, Luật Xây dựng cần thiết phải được sửa đổi toàn diện để đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT

(1) Thể chế hóa kịp thời, phù hợp với chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, Nhà nước về xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh.

(2) Kế thừa các nội dung đã được thực tiễn chứng minh phù hợp, tập trung sửa đổi, bổ sung những quy định liên quan đến vấn đề mang tính cấp bách, cần thiết nhất để tháo gỡ vướng mắc, bất cập.

(3) Bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

(4) Bảo đảm sự quản lý thống nhất của Trung ương, tăng cường phân cấp, phân quyền và nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương, phân định rõ trách nhiệm các cơ quan quản lý và các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng.

III. DỰ KIẾN NỘI DUNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN LUẬT XÂY DỰNG (THAY THẾ)

1. Những điểm mới của dự thảo Luật:

Thực hiện tinh thần đổi mới tư duy xây dựng pháp luật, dự thảo Luật chỉ quy định những vấn đề khung mang tính nguyên tắc và những nội dung thuộc thẩm quyền Quốc hội, tập trung vào các vấn đề sau:

(1) Sửa đổi về phân loại dự án để quản lý đầu tư xây dựng theo hình thức đầu tư

Các dự án được phân loại theo hình thức đầu tư gồm: (i) dự án đầu tư công;

¹ Luật số 03/2016/QH14 ngày 22/11/2016 sửa đổi, bổ sung Luật Đầu tư; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15 ngày 23/11/2024; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024; Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30/11/2024; Luật Thanh tra số 84/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Luật Khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo số 93/2025/QH15 ngày 27/6/2025; Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 ngày 27/6/2025.

dự án sử dụng vốn ngân sách chi thường xuyên; (ii) dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư; (iii) dự án đầu tư kinh doanh. Việc sửa đổi nhằm đảm bảo thống nhất về phạm vi điều chỉnh, trình tự thực hiện với các Luật: Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư.

(2) Sửa đổi quy định về lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

(2.1) Lập dự án đầu tư xây dựng

- Thống nhất quy định về lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi với các pháp luật về đầu tư, không bắt buộc lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đối với dự án đầu tư kinh doanh.

- Bổ sung quy định theo tính chất, yêu cầu của dự án, người quyết định đầu tư được sử dụng thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật thay cho thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng để rút ngắn thời gian chuẩn bị dự án.

- Bổ sung quy định cho phép phân chia dự án thành phần tại bước chủ trương đầu tư hoặc khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, không yêu cầu dự án thành phần phải độc lập trong vận hành, khai thác.

(2.2) Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

- Theo hình thức đầu tư, quy định thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án đầu tư công, dự án PPP; thẩm định thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án đầu tư kinh doanh để phân định rõ phạm vi quản lý nhà nước về xây dựng đối với từng loại dự án.

- Đơn giản hóa nội dung thẩm định: Luật quy định khung theo hướng cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ kiểm soát các nội dung liên quan an toàn xây dựng, phòng cháy chữa cháy, tuân thủ quy chuẩn tiêu chuẩn, sự phù hợp với quy hoạch làm cơ sở lập dự án, không đánh giá sự phù hợp với các quy hoạch cấp trên; giao các nội dung về sự phù hợp với chủ trương đầu tư, thực hiện thủ tục về môi trường, năng lực tổ chức cá nhân tham gia hoạt động xây dựng cho người quyết định đầu tư, chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm tra, đánh giá.

- Đơn giản nội dung thẩm định của người quyết định đầu tư với dự án đầu tư công, thống nhất nội dung thẩm định dự án PPP với pháp luật về PPP; đối với dự án đầu tư kinh doanh giao người quyết định đầu tư quyết định trình tự, nội dung thẩm định.

(3) Sửa đổi quy định về thiết kế xây dựng

- Quy định chung về các loại thiết kế xây dựng (không quy định cứng loại thiết kế phải lập trong Báo cáo nghiên cứu khả thi và các bước thiết kế tiếp theo) để tăng tính chủ động, linh hoạt cho người quyết định đầu tư, chủ đầu tư trong triển khai thực hiện. Quy định cho phép bước thiết kế sau là cụ thể hóa thiết kế bước trước; Chủ đầu tư được quyết định việc điều chỉnh thiết kế khi bảo đảm yêu cầu kinh tế, kỹ thuật của dự án.

- Bãi bỏ thủ tục thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế tại Báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở) tại cơ quan chuyên môn về xây

dựng đối với tất cả các thiết kế xây dựng sau khi dự án đầu tư được phê duyệt theo nguyên tắc cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng chỉ kiểm soát một lần đối với mỗi dự án, công trình xây dựng, việc thẩm định sẽ do chủ đầu tư thực hiện.

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về quyền, trách nhiệm các chủ thể theo hướng nâng cao vai trò, trách nhiệm của tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra trong các nội dung về chuyên môn (an toàn chịu lực, an toàn phòng cháy và chữa cháy, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật).

(4) Sửa đổi quy định về hình thức quản lý dự án:

- Sửa đổi hình thức “Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực” thành Ban quản lý đầu tư xây dựng để tăng tính chủ động, linh hoạt cho các chủ đầu tư trong tổ chức thực hiện, phù hợp với việc sắp xếp lại bộ máy chính quyền trung ương, chính quyền theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

(5) Sửa đổi quy định về cấp giấy phép xây dựng:

- Thực hiện nguyên tắc từ giai đoạn chuẩn bị đến thời điểm khởi công xây dựng, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng chỉ kiểm soát một lần đối với mỗi dự án, công trình xây dựng (mỗi công trình, dự án chỉ phải thực hiện 01 thủ tục hành chính), theo đó:

+ Công trình thuộc đối tượng thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng thì không phải cấp giấy phép xây dựng (công trình thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, dự án đầu tư kinh doanh quy mô lớn hoặc có công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng).

+ Đối với các công trình còn lại, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thực hiện quản lý thông qua thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

- Đơn giản hoá tối đa về điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng theo hướng: (i) tất cả các đối tượng công trình này đủ điều kiện để thực hiện thủ tục trực tuyến toàn trình, (ii) đơn giản hoá về hồ sơ và điều kiện phải phù hợp với quy hoạch và mục đích sử dụng đất, (iii) nâng cao trách nhiệm của tư vấn thiết kế về đảm bảo an toàn công trình, cơ quan cấp phép chỉ thực hiện kiểm tra kết quả thực hiện của tư vấn; (iv) theo đó sẽ giảm tối đa thời gian thực hiện cấp giấy phép (dự kiến tối đa 07 ngày). Các nội dung cụ thể sẽ được quy định tại Nghị định quy định chi tiết.

(6) Sửa đổi quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng

- Hoàn thiện các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo hướng xác định chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với thông lệ quốc tế, các pháp luật có liên quan và thực tiễn, cụ thể:

+ Sửa đổi, bổ sung nội dung trong nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với hình thức đầu tư, việc phân chia dự án thành phần để phù hợp thực tế với triển khai các dự án.

+ Chuẩn xác về thuật ngữ, tên gọi, nội dung để làm rõ về nội hàm quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

+ Về sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư (TMĐT): (i) bổ sung làm rõ thêm các quy định về sơ bộ tổng mức đầu tư; (ii) làm rõ về khái niệm, nội dung, nguyên tắc

xác định TMĐT, gồm cả trường hợp phân chia dự án thành phần; (iii) quy định về điều chỉnh sơ bộ TMĐT, TMĐT cùng với điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án.

+ Về dự toán xây dựng: (i) sửa đổi, làm rõ khái niệm về dự toán xây dựng; các trường hợp dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng; dự toán công việc xây dựng (ii) sửa đổi, bổ sung một số trường hợp điều chỉnh dự toán.

- Hướng dẫn việc quản lý, sử dụng hệ thống công cụ định mức, giá xây dựng đảm bảo phân cấp, phân quyền, phân định trách nhiệm quản lý và thuận tiện trong việc sử dụng các công cụ khi xác định chi phí đầu tư xây dựng, cụ thể:

+ Sửa đổi, bổ sung làm rõ về các công cụ định mức, giá xây dựng, làm cơ sở để quy định rõ về quản lý, cũng như hướng dẫn phương pháp xác định;

+ Sửa đổi quy định liên quan đến sử dụng, tham khảo hệ thống định mức, đơn giá trên cơ sở các quy định mới được ban hành tại Luật Đường sắt, Nghị định số 123/2025/NĐ-CP theo hướng không quy định áp dụng cứng.

(7) Sửa đổi quy định về quản lý hợp đồng xây dựng

Điều chỉnh, bổ sung một số quy định nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật đấu thầu, Bộ Luật dân sự 2015; bổ sung quy định về “Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng” của các chủ thể tham gia hợp đồng; bổ sung quy định về một số trường hợp bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong các hoạt động xây dựng.

(8) Sửa đổi quy định về kiểm tra công tác nghiệm thu

Rà soát, sửa đổi các quy định kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng: rà soát đối tượng kiểm tra của Hội đồng nghiệm thu nhà nước, phân định rõ nội dung kiểm tra của cơ quan chuyên môn về xây dựng và trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tư vấn giám sát.

(9) Sửa đổi, bổ sung các quy định về quản lý năng lực hoạt động xây dựng

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về quản lý năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân theo hướng giảm điều kiện đầu tư kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục.

Ngoài ra, dự thảo Luật Xây dựng dự kiến sửa đổi, bổ sung về công trình đặc thù, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng, bổ sung một số điều trong quá trình soạn thảo đảm bảo phù hợp chủ trương đường lối của Đảng, pháp luật của Nhà nước và tình hình thực tiễn của xã hội.

2. Bộ cục dự thảo Luật Xây dựng (thay thế):

Dự thảo Luật dự kiến sửa đổi, bổ sung các điều chỉnh khoảng 141/168 Điều của Luật Xây dựng năm 2014, cụ thể:

- Sửa đổi, bổ sung 62 Điều;

- Cập nhật, hoàn thiện các nội dung đã được sửa đổi theo pháp luật có liên quan: 40 Điều;

- Cập nhật việc bãi bỏ các điều của Luật Xây dựng năm 2014 tại các Luật có

liên quan: 39 Điều.

Sau khi rà soát, lược bỏ các nội dung chi tiết thuộc thẩm quyền quy định của Chính phủ, Luật Xây dựng (thay thế Luật Xây dựng năm 2014) được bố cục gồm 8 chương, cụ thể như sau:

Chương I. Quy định chung

Chương II. Quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng

Chương III. Quy định về giấy phép xây dựng

Chương IV. Quy định về xây dựng công trình

Chương V. Quy định về chi phí xây dựng và hợp đồng xây dựng

Chương VI. Quy định về Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng

Chương VII. Quy định về trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của các cơ quan nhà nước.

Chương VIII. Điều khoản thi hành