

TỜ TRÌNH TÓM TẮT
Dự án Luật Xây dựng (thay thế)

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng đã có Tờ trình số 101/TTr-BXD ngày 10/9/2025 trình Chính phủ Dự án Luật Xây dựng (thay thế). Bộ Xây dựng kính báo cáo Chính phủ nội dung tóm tắt như sau:

1. Về sự cần thiết

Việc xây dựng Hồ sơ dự án Luật Xây dựng (thay thế) là cần thiết để thể chế hóa kịp thời chủ trương, chính sách của Đảng; tiếp tục đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh trong hoạt động đầu tư xây dựng, tạo điều kiện thuận lợi, minh bạch, bình đẳng cho người dân và doanh nghiệp; khắc phục những hạn chế, bất cập trong thực tiễn công tác đầu tư xây dựng; bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

2. Quá trình chuẩn bị hồ sơ dự án Luật

Quá trình xây dựng dự án Luật, Bộ Xây dựng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật về Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, tiếp thu đầy đủ ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương đóng góp cho dự thảo Luật.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Luật

Thực hiện tinh thần xây dựng “luật khung”, Dự thảo Luật được sắp xếp, bố cục lại bao gồm 8 Chương và 97 Điều với các nội dung chính sau:

3.1. Các nội dung kế thừa

Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều trên cơ sở kế thừa, phát triển các quy định đã được áp dụng ổn định, có hiệu quả, thực tiễn kiểm nghiệm không có vướng mắc, một số nội dung có sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện để bảo đảm đồng bộ với toàn bộ các quy định của Luật, khắc phục vướng mắc, bất cập trong thực tiễn gồm: quy định về loại, cấp công trình xây dựng; bảo hiểm trong hoạt động xây dựng; hợp tác quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng; nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng; lưu trữ hồ sơ; thi công xây dựng, giám sát, nghiệm thu, bàn giao, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng, xử lý sự cố công trình xây dựng.

3.2. Các nội dung sửa đổi

Các nội dung sửa đổi tập trung vào các nhóm vấn đề sau:

(1) Đổi mới phương thức và nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng

- Về phân loại dự án

Dự thảo Luật đề xuất sửa đổi việc phân loại dự án không theo nguồn vốn như Luật Xây dựng hiện hành mà theo hình thức đầu tư (đầu tư công, PPP, đầu tư kinh doanh) để đảm bảo phân định: các hoạt động đầu tư thực hiện theo các luật về đầu tư, các hoạt động xây dựng thực hiện theo Luật Xây dựng.

- Về hình thức quản lý dự án

Luật Xây dựng hiện hành quy định về 04 hình thức quản lý dự án (Ban quản lý dự án chuyên ngành, khu vực, Ban quản lý dự án một dự án, chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án, tư vấn quản lý dự án).

Để tăng tính chủ động, linh hoạt, phù hợp với việc sắp xếp lại bộ máy chính quyền trung ương, chính quyền theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, Dự thảo Luật quy định 02 hình thức: (i) Ban quản lý đầu tư xây dựng (hiện đang là “Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực”); (ii) chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án (hiện đang là 03 hình thức: Ban QLDA một dự án; Chủ đầu tư tự QLDA; thuê tư vấn QLDA).

Luật giao Chính phủ quy định cụ thể tại Nghị định hướng dẫn thi hành.

- Về xác định, quản lý chi phí

Quy định rõ về khái niệm, nội dung, cách xác định, quản lý chi phí (Sơ bộ tổng mức đầu tư, Tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng) được “cụ thể hóa”, “chính xác dần” tương ứng với thiết kế được sử dụng trong từng giai đoạn của dự án.

Quy định rõ hơn về hệ thống công cụ định mức, giá xây dựng. Sửa đổi quy định liên quan đến việc sử dụng, tham khảo các công cụ này trong việc xác định chi phí đầu tư xây dựng, đảm bảo thuận tiện, linh hoạt, phù hợp với các cơ chế đặc thù, quy định mới về việc sử dụng các công cụ định mức, đơn giá, dữ liệu chi phí đã được Quốc hội ban hành tại Luật Đường sắt và cho phép áp dụng tại một số dự án lớn, quan trọng quốc gia trong thời gian vừa qua.

- Về quản lý hợp đồng

+ Sửa đổi, bổ sung một số quy định nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với Bộ Luật dân sự, các luật mới được ban hành;

+ Bổ sung một số quy định để đảm bảo tính bình đẳng, công bằng và tính khả thi trong quan hệ hợp đồng; đơn giản hóa thủ tục thanh lý hợp đồng.

- Sửa đổi nhằm đáp ứng yêu cầu về hội nhập quốc tế, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số trong hoạt động xây dựng

Áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM), GIS; đồng thời quy định về

Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng nhằm "định danh công trình" và đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý nhà nước và cung cấp dịch vụ công.

Sửa đổi, bổ sung các chính sách khuyến khích đối với nghiên cứu, đầu tư phát triển và sử dụng vật liệu xây dựng mới, vật liệu tái chế, vật liệu thông minh, vật liệu thân thiện môi trường; công trình xanh, thông minh, sử dụng hiệu quả năng lượng; khuyến khích nghiên cứu ứng dụng đối với các dự án thuộc lĩnh vực khoa học, công nghệ, và đổi mới sáng tạo.

(2) Cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh

- Về lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi

Bổ sung quy định cho phép người quyết định đầu tư được quyết định sử dụng các loại thiết kế: thiết kế cơ sở, thiết kế FEED; thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi phù hợp với tính chất, yêu cầu kỹ thuật của dự án.

Đơn giản nội dung thẩm định: cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ kiểm soát về 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, các nội dung khác phân quyền người quyết định đầu tư, chủ đầu tư thực hiện.

- Về thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở

Cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, giao chủ đầu tư thực hiện. 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).

- Về cấp giấy phép xây dựng

Kế thừa nội dung đã được sửa đổi ở Luật Đường sắt, dự thảo Luật quy định các dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi xây dựng (kết luận đủ điều kiện) thì được miễn giấy phép xây dựng. Đối với các công trình còn lại (chủ yếu là công trình quy mô nhỏ) thực hiện cấp giấy phép xây dựng (trực tuyến) với thời gian tối đa 07 ngày (Luật giao Chính phủ quy định chi tiết).

- Về xây dựng công trình

Rà soát, cắt giảm đối tượng phải thực hiện thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu; cụ thể hóa về điều kiện khởi công xây dựng.

- Về quản lý năng lực hoạt động xây dựng

Bãi bỏ yêu cầu về điều kiện năng lực và chứng chỉ năng lực của doanh nghiệp; cắt giảm một số lĩnh vực không yêu cầu chứng chỉ hành nghề của cá nhân (giám đốc quản lý dự án).

(3) Phân định rõ trách nhiệm quản lý nhà nước và trách nhiệm các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng

- Phân cấp quản lý: Tại Dự thảo Luật đã phân định trách nhiệm quản lý nhà nước Trung ương và địa phương.
- Về trách nhiệm của các chủ thể: Gắn trách nhiệm rõ ràng hơn cho các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng để đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả và trách nhiệm giải trình.

3.3. Các nội dung bổ sung so với Luật hiện hành

- Bổ sung quy định về Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.
- Bổ sung quy định về xây dựng hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng nhằm đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý nhà nước và cung cấp dịch vụ công.
- Bổ sung quy định về quản lý, sử dụng công trình xây dựng để bổ sung các yêu cầu cụ thể với quản lý, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Quy trình rút gọn đối với dự án đầu tư công đặc biệt.
- 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 liên quan đến ưu tiên sử dụng trọng tài trong nước để giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng đối với các dự án công.
- Bổ sung quy định lấy ý kiến về đảm bảo quốc phòng, an ninh đối với dự án/công trình theo danh mục Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định.

3.4. Các nội dung được lược bỏ

Thể chế hóa Nghị quyết số 66-NQ/TW, dự thảo Luật tập trung chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính phủ, Bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn. Theo đó, các quy định cụ thể về thẩm quyền, nội dung, trình tự tại Luật Xây dựng được lược bỏ.

4. Về đánh giá tác động thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hóa các quy định liên quan đến hoạt động kinh doanh

Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14 có 08 nhóm thủ tục hành chính¹. Dự thảo Luật đề xuất bãi bỏ 03 nhóm thủ tục:

¹ Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, cấp giấy phép xây dựng; kiểm tra công tác nghiệm thu; cấp chứng chỉ hoạt động xây dựng cho tổ chức; cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng cho cá nhân; công nhận tổ chức xã hội nghề nghiệp đủ điều

thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở; cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng cho tổ chức; công nhận tổ chức xã hội - nghề nghiệp đủ điều kiện cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng.

- Đối với các thủ tục hành chính còn lại, dự thảo Luật sửa đổi theo hướng cắt giảm đối tượng, đơn giản hóa thủ tục, được quy định chi tiết tại Nghị định.

5. Về phân cấp, phân quyền

Dự thảo Luật không quy định về thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính mà giao Chính phủ quy định chi tiết theo hướng đẩy mạnh phân cấp triệt để cho chính quyền địa phương đối với nhóm thủ tục về cấp giấy phép xây dựng, cấp chứng chỉ hành nghề.

Đối với nhóm thủ tục thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, kiểm tra công tác nghiệm thu, phân cấp tối đa cho cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã, chỉ giữ lại trung ương đối với các vấn đề mang tính liên tỉnh, liên vùng và liên quốc gia; liên quan đến quốc phòng, an ninh quốc gia, chủ quyền quốc gia; có kỹ thuật chuyên môn sâu hoặc liên quan đến những dự án quan trọng quốc gia, trọng điểm công nghệ.

6. Nội dung bổ sung mới so với dự thảo Luật gửi Bộ Tư pháp thẩm định

Sau khi nhận được ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, các ý kiến của Bộ, ngành địa phương gửi về, Bộ Xây dựng đề xuất bổ sung một số nội dung sau:

- Tiếp thu ý kiến của Bộ Công an tại Văn bản số 4072/BCA-ANKT ngày 08/9/2025 góp ý cho dự thảo Luật Xây dựng (thay thế), Bộ Xây dựng bổ sung quy định về yêu cầu lấy ý kiến về bảo đảm quốc phòng, an ninh đối với các dự án thuộc Danh mục có yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh do Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định tại khoản 5 Điều 28.

- Bổ sung quy định về điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng theo hình thức đầu tư công tại khoản 2 Điều 28: trên cơ sở các trường hợp điều chỉnh dự án đã được quy định tại khoản 2 Điều 46 Luật Đầu tư công, việc điều chỉnh dự án được quy định cụ thể và phù hợp với dự án đầu tư xây dựng.

- Tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng không quy định về kiểm tra chuyên ngành xây dựng tại Điều 95, thống nhất thực hiện theo Điều 61 Luật Thanh tra năm 2025 và Nghị định hướng dẫn thi hành.

7. Kiến nghị

Bộ Xây dựng kính đề nghị Chính phủ cho ý kiến đối với các nội dung của dự thảo Luật Xây dựng (thay thế).

Trên cơ sở ý kiến của Chính phủ, Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu, tiếp thu đầy

đủ, hoàn thiện Hồ sơ dự án Luật để đảm bảo tiến độ trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua tại Kỳ họp thứ 10 năm 2025./.

(Xin gửi kèm: (1) Tờ trình Chính phủ; (2) Dự thảo Luật; (3) Báo cáo tiếp thu giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp; (4) Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp; (5) Văn bản số 9824/BXD-KTQLXD ngày 12/9/2025 của Bộ Xây dựng)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Lưu: VT, PC, KTQLXD.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Bùi Xuân Dũng