

TỜ TRÌNH

Dự án Luật Xây dựng (thay thế)

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ Dự án Luật Xây dựng (thay thế) (sau đây gọi là Dự án Luật) với các nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

1.1. Cơ sở chính trị

- 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, trong đó quan điểm chỉ đạo xây dựng pháp luật đã xác định: “...luật điều chỉnh các nội dung về kiến tạo phát triển 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.”.

“Xây dựng và hoàn thiện pháp luật về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định.”.

- 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: “đẩy mạnh cải cách, hoàn thiện, nâng cao chất lượng thể chế, chính sách”, “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 nêu 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, hướng tới cung cấp dịch vụ

công trực tuyến toàn trình, cá nhân hoá và dựa trên dữ liệu; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân.”.

- Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 của Bộ Chính trị về hội nhập quốc tế trong tình hình mới đã xác định: *“Tiếp tục nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác quốc tế trong lĩnh vực xây dựng và thực thi pháp luật, cải cách hành chính, cải cách tư pháp. Xây dựng, hoàn thiện thể chế, chính sách và pháp luật về hội nhập quốc tế tăng cường tính tương thích giữa các cam kết, thỏa thuận quốc tế với các quy định của nội luật, cải thiện năng lực thực thi trên các lĩnh vực”, “Chủ động xây dựng, hoàn thiện pháp luật liên quan đến kinh tế xanh, kinh tế số, kinh tế tuần hoàn, chuyển đổi năng lượng, hydrogen, giảm phát thải các-bon, chuyển đổi số, trí tuệ nhân tạo...”.*

- Kết luận số 119-KL/TW ngày 20/01/2025 của Bộ Chính trị về Định hướng đổi mới, hoàn thiện quy trình xây dựng pháp luật do Ban Chấp hành Trung ương ban hành đã chỉ rõ *“... không luật hóa các nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của văn bản dưới luật; cơ bản không quy định thủ tục hành chính, trình tự, hồ sơ trong luật mà giao Chính phủ, các bộ quy định theo thẩm quyền ”.*

1.2. Cơ sở pháp lý

- Khoản 1 Điều 10 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 quy định Quốc hội ban hành luật để quy định *“chính sách cơ bản về kinh tế, xã hội, văn hóa, giáo dục, khoa học, công nghệ, môi trường, tài chính, tiền tệ quốc gia, ngân sách nhà nước...”.*

- Nghị quyết số 158/2024/QH15 ngày 12/11/2024 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025 đã nêu: *“có giải pháp mạnh mẽ, quyết liệt để tháo gỡ thể chế, khắc phục điểm nghẽn; đẩy mạnh hơn nữa việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện thể chế, pháp luật, cơ chế, chính sách gắn với nâng cao hiệu lực, hiệu quả tổ chức thực hiện pháp luật”, “đổi mới tư duy trong xây dựng pháp luật theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực”.*

- Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19/2/2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, tại Điều 11 quy định *“Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn bản chịu sự tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027.”.*

- Khoản 1 Điều 32 Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025 quy định: *“Trường hợp luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ chưa phù hợp với quy định của Luật*

này thì phải điều chỉnh thống nhất với quy định của Luật này trong thời hạn 02 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.”.

- Khoản 1 Điều 54 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 quy định: *“Chậm nhất là ngày 01 tháng 3 năm 2027, các văn bản quy phạm pháp luật có nội dung quy định về tổ chức, nhiệm vụ, quyền hạn và quy định khác có liên quan của chính quyền địa phương các cấp phải được sửa đổi, bổ sung để bảo đảm phù hợp với tổ chức đơn vị hành chính, các nguyên tắc và các nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương các cấp quy định tại Luật này.”.*

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Về kết quả đạt được:

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.

Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 62/2020/QH14) gồm 10 chương, 168 Điều, điều chỉnh các hoạt động về quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng. 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: hiệu lực, hiệu quả nhà nước về xây dựng đã được nâng cao hơn, các hoạt động xây dựng ngày càng đi vào trật tự, nề nếp, bảo đảm, nâng cao chất lượng công trình xây dựng và hiệu quả đầu tư xây dựng, góp phần tạo lập thị trường xây dựng ngày càng công khai, minh bạch, đóng góp rất quan trọng trong phát triển kinh tế, xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh của đất nước.

2.2. Về những tồn tại, vướng mắc, bất cập:

Bên cạnh các kết quả đạt được, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, 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, đặc biệt là việc tổ chức lại bộ máy hành chính nhà nước và chính quyền địa phương 02 cấp.

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.

Tổng kết, đánh giá các ý kiến nhận được và từ kinh nghiệm trong quá trình tổ chức thực hiện Luật Xây dựng, Bộ Xây dựng nhận thấy các nội dung cần rà soát, sửa đổi để khắc phục tồn tại, bất cập cũng như để đáp ứng các yêu cầu trong tình hình mới tập trung vào các nhóm vấn đề sau:

Thứ nhất, Luật Xây dựng quản lý các dự án đầu tư xây dựng theo 03 loại nguồn vốn: vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, vốn khác; thực tế áp dụng đã phát sinh khó khăn trong việc xác định “dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công”, đặc biệt đối với các nguồn vốn hỗn hợp của doanh nghiệp nhà nước, vốn vay tín dụng của ngân hàng phát triển,..., Để khắc phục bất cập này, quy định quản lý dự án đầu tư xây dựng theo nguồn vốn tại Luật Xây dựng cũng

cần nghiên cứu, sửa đổi theo hướng quy định phân chia theo hình thức đầu tư, đảm bảo đồng bộ trong phương thức quản lý với các Luật: Đầu tư, Đầu tư công, Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP), Đấu thầu, Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

Thứ hai, về các thủ tục hành chính tại Luật Xây dựng hiện hành, một số thủ tục có thể cắt giảm đơn giản hơn nữa, phân quyền kiểm soát cho các chủ thể, chuyển một số nội dung tiền kiểm sang hậu kiểm, cụ thể như sau:

(i) Nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng gồm việc đánh giá phù hợp với chủ trương đầu tư, kiểm tra việc thực hiện thủ tục về đánh giá tác động môi trường, đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở với các cấp độ quy hoạch. Khi trình thẩm định mà dự án còn gặp một số vướng mắc (chậm tiến độ cần điều chỉnh chủ trương đầu tư; chưa hoàn tất thủ tục đánh giá tác động môi trường; dự án đã phù hợp quy hoạch chi tiết nhưng chưa phù hợp với các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung,...) thì phải dừng lại để hoàn thiện các thủ tục, sau đó phải trình thẩm định lại, kéo dài thời gian chuẩn bị đầu tư. Vì vậy, có thể lược giảm nội dung về đánh giá thủ tục về chủ trương đầu tư, thủ tục về môi trường cho người quyết định đầu tư kiểm soát, cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ xem xét sự phù hợp với quy hoạch được sử dụng làm cơ sở lập dự án, cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch chịu trách nhiệm về sự phù hợp của quy hoạch này với các quy hoạch có liên quan theo pháp luật về quy hoạch.

(ii) Loại bỏ thủ tục về thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của cơ quan chuyên môn về xây dựng, phân quyền cho chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra chịu trách nhiệm kiểm soát 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), đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm soát dự toán xây dựng đảm bảo phù hợp với tổng mức đầu tư được duyệt;

(iii) Chuyển nội dung kiểm soát của cơ quan nhà nước tại bước cấp phép xây dựng đối với dự án đã được thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng sang hậu kiểm thông qua quy định về điều kiện khởi công xây dựng, quản lý trật tự xây dựng. Đối với các công trình có yêu cầu cấp giấy phép xây dựng (là công trình có quy mô nhỏ), thủ tục về cấp giấy phép xây dựng cũng cần rà soát sửa đổi để đơn giản hơn nữa;

(iv) Rà soát, cắt giảm đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu đối với một số dự án đầu tư công quy mô nhỏ, thống nhất đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng là các công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng (không phân biệt nguồn vốn).

Thứ ba, quy định hình thức Ban quản lý dự án còn chưa phù hợp sau khi sắp xếp lại bộ máy chính quyền trung ương, chính quyền theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp khi yêu cầu phân định rõ Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực, cần rà soát sửa đổi phù hợp thực tế, tăng tính chủ động, linh hoạt cho các chủ đầu tư trong tổ chức thực hiện.

Thứ tư, quản lý chi phí, hợp đồng xây dựng cũng cần rà soát, sửa đổi phù hợp với yêu cầu 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, cụ thể là:

- Quy định về việc áp dụng định mức xây dựng khi xác định chi phí đầu tư xây dựng hiện hành còn nhiều cách hiểu khác nhau giữa các cơ quan quản lý, chủ đầu tư và các cơ quan thanh tra, kiểm toán làm hạn chế sự chủ động, sáng tạo của chủ đầu tư, đơn vị tư vấn, nhà thầu xây dựng, gây lúng túng trong quá trình triển khai thực hiện, cần nghiên cứu điều chỉnh quy định cho phù hợp với thực tiễn triển khai và các yêu cầu phát triển trong giai đoạn hiện nay.

- Trong thời gian vừa qua, nhiều dự án có quy mô lớn, có yêu cầu công nghệ kỹ thuật phức tạp đã được cho phép áp dụng các cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt như: (i) điều chuyển các chi phí trong dự án để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; (ii) điều chuyển nguồn vốn giữa các dự án thành phần trong cùng một dự án; (iii) áp dụng định mức, đơn giá, suất vốn đầu tư, dữ liệu chi phí, các khoản mục chi phí của các dự án tương tự để xác định tổng mức đầu tư, dự toán gói thầu của các dự án đường sắt.... Thực tiễn đã chứng minh các cơ chế này tạo sự linh hoạt trong quản lý điều hành, rút ngắn thời gian thực hiện dự án, cần thể chế hóa các quy định này tại Luật xây dựng.

- Về hợp đồng xây dựng, phát sinh một số tình huống bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi đặc biệt với các hợp đồng thực hiện trong thời gian dài chưa có quy định pháp luật điều chỉnh, gây tranh chấp, kéo dài thời gian thực hiện dự án, làm giảm hiệu quả đầu tư, gây lãng phí, cần bổ sung quy định về “bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng”. Ngoài ra, quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng trong thời gian qua chưa đảm bảo bình đẳng giữa các bên tham gia hợp đồng; việc giải quyết tranh chấp thông qua sử dụng trọng tài nước ngoài đối với các dự án công có thể gây gián đoạn do phải thực hiện các hoạt động tố tụng, ảnh hưởng đến lợi ích chính đáng của nhà nước so với sử dụng các tổ chức trọng tài trong nước. Vì vậy, cần nghiên cứu bổ sung quy định về “bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng”, về lựa chọn sử dụng tổ chức trọng tài trong giải quyết tranh chấp đối với dự án công.

Thứ năm, 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

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.

chương II (với 36 Điều) 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. Tổng số điều đã được sửa đổi, bổ sung và bãi bỏ là 79 Điều, qua rà soát cần điều chỉnh 62 Điều, như vậy tổng số điều cần sửa đổi, bổ sung tại Luật Xây dựng 2014 là 141/168 Điều (bao gồm 39 Điều đã được bãi bỏ tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn). Theo đó, Luật Xây dựng cần thiết phải được sửa đổi toàn diện để đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật.

Từ các cơ sở chính trị pháp lý, cơ sở thực tiễn nêu trên, việc xây dựng Luật Xây dựng (thay thế cho Luật Xây dựng năm 2014) là cấp bách và cần thiết.

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

1. Mục đích ban hành văn bản

Việc xây dựng Luật Xây dựng (thay thế) nhằm tiếp tục thể chế hóa chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước về hoàn thiện pháp luật về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính 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. Quan điểm xây dựng dự án Luật

Việc xây dựng Luật Xây dựng (thay thế) được thực hiện trên các quan điểm sau đây:

(1) Phù hợp với Hiến pháp, đảm bảo tuân thủ chủ trương, đường lối của Đảng và pháp luật của Nhà nước.

(2) Đảm bảo sự tương thích với các Điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

(3) Kế thừa các nội dung của Luật Xây dựng hiện hành 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.

(4) Tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, cải thiện môi trường kinh doanh, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp; tăng cường phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng; nâng cao hiệu quả chất lượng công tác phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực trong quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng.

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

(6) Khuyến khích phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số gắn với bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu và phát triển

bền vững trong hoạt động đầu tư xây dựng.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT

1. Về đề xuất xây dựng dự án Luật, bổ sung vào Chương trình lập pháp của Quốc hội năm 2025, Bộ Xây dựng đã thực hiện quy định của pháp luật về Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể:

- Ngày 30/7/2025, Bộ Xây dựng đã có Tờ trình số 86/TTr-BXD về đề xuất xây dựng dự án Luật Xây dựng (sửa đổi) theo trình tự, thủ tục rút gọn.

- Ngày 22/8/2025, Chính phủ đã có Nghị quyết số 247/NQ-CP về việc bổ sung dự án Luật Xây dựng (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp của Quốc hội năm 2025 theo trình tự, thủ tục rút gọn.

- Ngày 25/8/2025, Chính phủ đã có Tờ trình số 72/TT-CP gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc bổ sung dự án Luật Xây dựng (thay thế) vào Chương trình lập pháp của Quốc hội năm 2025 theo trình tự, thủ tục rút gọn.

- Ngày 10/9/2025, Ủy ban thường vụ Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 98/2025/UBTVQH15 về việc điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2025, trong đó có nội dung bổ sung vào Chương trình lập pháp năm 2025 trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua tại Kỳ họp thứ 10 (tháng 10/2025) đối với dự án Luật Xây dựng (sửa đổi) theo trình tự, thủ tục rút gọn.

2. Bộ Xây dựng đã thực hiện quy định của pháp luật về Ban hành văn bản quy phạm pháp luật trong việc soạn thảo Hồ sơ dự án Luật, cụ thể:

- Ngày 25/7/2025, Bộ Xây dựng có Văn bản số 7410/BXD-KTQLXD gửi các bộ, ngành, địa phương, các đơn vị, tổ chức đề nghị nghiên cứu, đề xuất nội dung sửa đổi, bổ sung phục vụ xây dựng dự án Luật Xây dựng (sửa đổi).

- Ngày 22/8/2025, Bộ Xây dựng đã thực hiện đăng tải dự thảo Luật Xây dựng (thay thế) trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng, đồng thời đăng tải tại Cổng pháp luật quốc gia, Cổng thông tin điện tử Chính phủ (Văn bản số 8917/BXD-KTQLXD ngày 22/8/2025).

- Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý, hoàn thiện dự thảo Luật.

- Ngày 25/8/2025, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 8990/BXD-KTQLXD gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định dự thảo Luật Xây dựng (thay thế).

- Ngày 09/9/2025, Bộ Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số 399/BCTĐ-BTP đối với Dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi).

3. Trong quá trình xây dựng dự án Luật, cơ quan chủ trì soạn thảo đã thực hiện nghiêm Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật. Theo đó, dự thảo Luật đã được các cấp ủy đảng cho ý kiến theo quy định tại Điều 14 Quy định số 178-QĐ/TW; các nội dung của dự thảo Luật cũng đã được

rà soát để bảo đảm không quy định lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ...

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN LUẬT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng.

1.2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan, tổ chức, cá nhân Việt Nam; tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động đầu tư xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Bố cục của dự thảo Luật

Thực hiện tinh thần đổi mới tư duy xây dựng pháp luật, dự thảo Luật Xây dựng (thay thế) chỉ quy định những vấn đề khung mang tính nguyên tắc và những nội dung thuộc thẩm quyền Quốc hội, vì vậy dự thảo Luật Xây dựng (thay thế) đã được sắp xếp, bố cục lại bao gồm 8 Chương và 96 Điều, cụ thể như sau:

Chương I. Quy định chung, gồm 14 điều (từ Điều 1 đến Điều 14);

Chương II. Quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng, gồm 28 điều (từ Điều 15 đến Điều 42);

Chương III. Quy định về giấy phép xây dựng, gồm 4 điều (từ Điều 43 đến Điều 46);

Chương IV. Quy định về xây dựng công trình, gồm 25 điều (từ Điều 47 đến Điều 71);

Chương V. Quy định về chi phí xây dựng và hợp đồng xây dựng, gồm 15 điều (từ Điều 72 đến Điều 86);

Chương VI. Quy định về Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, gồm 3 điều (từ Điều 87 đến Điều 89);

Chương VII. Quy định về trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của các cơ quan nhà nước, gồm 5 điều (từ Điều 90 đến Điều 94);

Chương VIII. Điều khoản thi hành, gồm 2 điều (Điều 95 và Điều 96).

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Luật

3.1. Các nội dung sửa đổi, hoàn thiện:

3.1.1. Các nội dung kế thừa Luật Xây dựng hiện hành

Các nội dung về cơ bản kế thừa chính sách của Luật Xây dựng hiện hành, 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: Các khái niệm (giải thích từ ngữ); 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, các

hành vi bị nghiêm cấm (bãi bỏ hành vi bị xử phạt vi phạm hành chính); 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 (yêu cầu, an toàn, bảo vệ môi trường, di dời, phá dỡ); giám sát, nghiệm thu, bàn giao, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng, xử lý sự cố công trình xây dựng.

3.1.2. Các nội dung sửa đổi nhằm đổi mới phương thức và nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng:

(1) Sửa đổi quy định về phân loại dự án để xác lập các nội dung quản lý nhà nước về xây dựng theo từng hình thức đầu tư:

Các dự án được phân loại theo hình thức đầu tư (đầu tư công, PPP, đầu tư kinh doanh) để đảm bảo không chồng lấn về phạm vi điều chỉnh và trình tự thực hiện với các luật: Luật Đầu tư công, Luật PPP, Luật Đầu tư.

(2) 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.

- Gộp hình thức “Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án” (Ban quản lý đồng thời là chủ đầu tư), hình thức “chủ đầu tư sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc” và hình thức “tổ chức tư vấn quản lý dự án” (chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án) thành hình thức “chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án” và hình thức này được quy định cụ thể tại Nghị định hướng dẫn thi hành.

(3) Sửa đổi quy định về xác định, quản lý chi phí phù hợp với thông lệ quốc tế, các pháp luật có liên quan và thực tiễn triển khai trong thời gian vừa qua, cụ thể:

- Làm rõ về nội hàm nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với hình thức đầu tư, việc phân chia dự án thành phần. Quy định rõ về khái niệm, nội dung, cách xác định, quản lý chi phí đầu tư (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.

(4) Sửa đổi quy định về quản lý hợp đồng:

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.

(5) 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

- Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc đối với hoạt động xây dựng phải bảo đảm mục tiêu tăng trưởng xanh, đô thị thông minh, phát triển bền vững.

- Bổ sung yêu cầu phát triển, sản xuất và sử dụng vật liệu xây dựng phải bảo đảm bền vững, hiệu quả, thân thiện với môi trường và sử dụng hợp lý tài nguyên; thúc đẩy kinh tế tuần hoàn, tăng trưởng xanh, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

- 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, đảm bảo phát triển bền vững và bảo vệ quốc phòng, an ninh; khuyến khích nghiên cứu ứng dụng đối với các dự án thuộc lĩnh vực khoa học, công nghệ, và đổi mới sáng tạo.

- Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong quản lý nhà nước như áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM), GIS, trí tuệ nhân tạo...

3.1.3. Các nội dung sửa đổi nhằm phân định quyền, trách nhiệm các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng:

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về quyền, trách nhiệm các chủ thể theo hướng phân định rõ ràng hơn quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng (người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra, tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát, nhà thầu thi công xây dựng) để đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả và trách nhiệm giải trình; 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).

3.2. Các nội dung bổ sung:

- Bổ sung quy định về 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 “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; 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.

3.3. 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 gồm: nội dung thiết kế cơ sở; trình tự, hồ sơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi; thời gian thẩm định; các điều quy định chi tiết về Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng (Ban chuyên ngành, khu vực, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án), thuê tư vấn quản lý dự án; nội dung giấy phép xây dựng; quy định chi tiết về điều kiện cấp giấy phép xây dựng (đối với công trình trong đô thị, ngoài đô thị, nhà ở riêng lẻ, giấy phép có thời hạn); hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng (xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình, di dời công trình); điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng; quy trình, thẩm quyền cấp, cấp lại, thu hồi, hủy giấy phép xây dựng; chuẩn bị mặt bằng xây dựng, các quy định chi tiết về điều kiện của tổ chức tham gia hoạt động xây dựng (lập quy hoạch đô thị và nông thôn; tư vấn quản lý dự án, ban quản lý dự án; khảo sát xây dựng; thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng, giám sát thi công xây dựng, thi công xây dựng); quy định thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng. (Lược giản 35 điều);

3.4. Nội dung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh

(1) Sửa đổi quy định về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo hướng đơn giản hóa thủ tục hành chính

(1.1) 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.

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

- 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.

(2) Sửa đổi quy định về lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng theo hướng bãi bỏ thủ tục hành chính

- 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.

(3) Sửa đổi quy định về cấp giấy phép xây dựng theo hướng mở rộng đối tượng được miễn giấy phép xây dựng, đơn giản hóa thủ tục

- 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 hóa 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 hóa 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.

(4) Sửa đổi quy định về xây dựng công trình theo hướng đơn giản hóa thủ tục hành chính

- Sửa đổi quy định về điều kiện khởi công theo hướng giảm bớt một số điều kiện cụ thể được thực hiện trong quá trình triển khai thi công (có bản vẽ thiết kế thi công, biện pháp thi công)

- Rà soát, cắt giảm đối tượng phải thực hiện thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu.

- 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.

(5) Cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh trong 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 theo hướng không yêu cầu cấp chứng chỉ năng lực của tổ chức, giảm điều kiện kinh doanh.

- Cắt giảm điều kiện đối với quy định chứng chỉ hành nghề: không yêu cầu chứng chỉ hành nghề đối với chức danh quản lý dự án, chỉ quy định chứng chỉ hành nghề đối với chức danh giám sát trưởng; đối với chức danh giám sát thi công xây dựng, chỉ quy định về điều kiện kinh nghiệm nghề nghiệp.

(*) Kết quả của việc cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính:

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

4. Về đánh giá tác động thủ tục hành chính, cắt giảm, đơn giản hóa các quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh và đẩy mạnh phân cấp, phân quyền

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

- Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14 có 08 nhóm thủ tục hành chính: (1) thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; (2) thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở; (3) cấp giấy phép xây dựng; (4) kiểm tra công tác nghiệm thu; (5) cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng cho tổ chức; (6) cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng cho cá nhân; (7) công nhận tổ chức xã hội nghề nghiệp đủ điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề; (8) công nhận tổ chức xã hội - nghề nghiệp đủ điều kiện cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng.

- Dự thảo Luật đề xuất bãi bỏ 03 nhóm thủ tục, cụ thể như sau:

+ Bãi bỏ thủ tục thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, tăng cường trách nhiệm kiểm soát về mặt chuyên môn cho tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra và trách nhiệm quản lý của chủ đầu tư;

+ Bãi bỏ thủ tục cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng cho tổ chức, chuyển sang “hậu kiểm”, chuyển sang trao quyền chủ động và tăng cường trách

nhệm của doanh nghiệp tham gia hoạt động xây dựng bằng hình thức doanh nghiệp tự công bố năng lực hoạt động xây dựng.

+ Bãi bỏ thủ tục công nhận tổ chức xã hội - nghề nghiệp đủ điều kiện cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng cùng với việc không yêu cầu cấp chứng chỉ năng lực

- Đối với 05 nhóm thủ tục hành chính tại dự thảo Luật², tại dự thảo Luật cắt giảm đối tượng, đơn giản hóa thủ tục:

+ Cắt giảm nội dung thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi;

+ Cắt giảm đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng (quy định miễn giấy phép xây dựng đối với dự án/ công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi);

+ Cắt giảm đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu;

+ Cắt giảm đối tượng yêu cầu cấp chứng chỉ hành nghề;

- Các thủ tục hành chính sẽ được phân định thẩm quyền, quy định rõ trình tự, thủ tục hành chính tại các văn bản hướng dẫn chi tiết Luật Xây dựng. Trong đó, định hướng tại Nghị định sẽ quy định việc đơn giản hóa thủ tục hành chính:

- Đẩy mạnh việc thực hiện thủ tục hành chính trực tuyến, ứng dụng công nghệ thông tin (BIM, GIS,...)

- Cắt giảm hồ sơ yêu cầu trình nộp thông qua việc sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai, quy hoạch, xây dựng được kết nối, chia sẻ.

- Rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính.

4.2. Về phân cấp, phân quyền

- Dự thảo Luật đã phân định trách nhiệm quản lý nhà nước của Chính phủ, Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp. Theo đó, Bộ Xây dựng, các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành chịu trách nhiệm về các nội dung liên quan xây dựng chính sách, quy chuẩn, tiêu chuẩn, giao địa phương chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện thủ tục hành chính và quản lý việc triển khai đầu tư xây dựng tại địa phương.

- Tại 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 hoạt động xây dựng. 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

² Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; cấp giấy phép xây dựng; kiểm tra công tác nghiệm thu; cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng cho cá nhân; công nhận tổ chức xã hội nghề nghiệp đủ điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề.

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.

5. Những nội dung dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết:

Thực hiện đúng tinh thần Nghị quyết 66/NQ-TW, dự thảo Luật chỉ quy định những vấn đề khung, các quy định cụ thể, chi tiết thuộc thẩm quyền của Chính phủ và các Bộ, ngành sẽ được quy định tại các văn bản dưới Luật để “*đảm bảo linh hoạt, phù hợp với thực tiễn*”. Theo đó, dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết các nội dung sau:

- Loại công trình xây dựng tại Điều 5;
- Ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số, mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng tại điểm b khoản 4 Điều 6;
- Một số nội dung về trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên liên quan đến bảo hiểm bắt buộc quy định tại khoản 4 Điều 9;
- Trường hợp có thể định lượng được đối với sự kiện về hoàn cảnh thay đổi cơ bản (tại khoản 2 Điều 12).
- Việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng tại khoản 3 Điều 13;
- Trình tự đầu tư xây dựng tại Điều 15;
- Phân loại dự án đầu tư xây dựng tại Điều 16;
- Loại, cấp độ quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án tại khoản 3 Điều 17;
- Thiết kế xây dựng tại Điều 18;
- Yêu cầu thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khoản 2 Điều 19;
- Khảo sát xây dựng tại Điều 20, Điều 21;
- Dự án đầu tư xây dựng các công trình xây dựng mô nhỏ và công trình có tính chất kỹ thuật đơn giản thuộc đối tượng chỉ cần lập báo cáo kinh tế kỹ thuật tại điểm b khoản 3 Điều 22;
- Lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng quy định tại Điều 22 đến Điều 28;
- Lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh thiết kế xây dựng quy định tại Điều 29 đến Điều 31;
- Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng tại Điều 32;
- Lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng tại Điều 42;
- Các nội dung liên quan đến giấy phép xây dựng tại Điều 44;
- Điều kiện khởi công xây dựng công trình tại Điều 47;
- Yêu cầu đối với công trường xây dựng tại Điều 48;

- An toàn trong thi công xây dựng công trình tại Điều 50;
- Phá dỡ, sự cố công trình xây dựng tại Điều 53, Điều 54;
- Các nội dung về quản lý chất lượng, nghiệm thu và công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp tại Điều 56;
- Việc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị tại khoản 5 Điều 57;
- Bảo hành công trình xây dựng tại Điều 63;
- Một số nội dung về bảo trì, đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng tại khoản 5 Điều 64;
- Việc quản lý, khai thác, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật tại khoản 2 Điều 65;
- Dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng tại Điều 66;
- Dự án đầu tư xây dựng công trình đặc thù tại Điều 67;
- Quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại Điều 73;
- Các trường hợp điều chỉnh dự toán xây dựng tại khoản 7 Điều 75;
- Khoản 7 Điều 75 quy định các trường hợp điều chỉnh dự toán xây dựng đã phê duyệt;
- Việc thanh toán, quyết toán vốn đầu tư dự án đầu tư xây dựng tại Điều 78;
- Phạm vi áp dụng các loại giá hợp đồng; phân loại hợp đồng theo tính chất, nội dung công việc cần thực hiện, mối quan hệ của các bên tham gia trong hợp đồng; nội dung hợp đồng xây dựng; hồ sơ hợp đồng xây dựng (Điều 81);
- Các loại bảo đảm bắt buộc, hình thức và mức bảo đảm bắt buộc (Điều 82);
- Phương pháp, trình tự, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng (Điều 83);
- Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng (Điều 84);
- Thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng (Điều 86);
- Một số nội dung về điều kiện năng lực, kinh nghiệm của cá nhân tham gia hoạt động xây dựng; nội dung về cấp, thu hồi giấy phép hoạt động xây dựng đối với nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài; công khai năng lực hoạt động xây dựng; đăng tải kinh nghiệm hành nghề hoạt động xây dựng trên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng và xử lý vi phạm hành chính đối với tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng tại Điều 87;
- Quy định chi tiết điều khoản chuyển tiếp tại Điều 95.

Ngoài ra, dự thảo Luật giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết các nội dung sau:

- Cấp công trình xây dựng quy định tại Điều 5;

- Kiểm tra chuyên ngành xây dựng tại khoản 15 Điều 92.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO GỬI VĂN BẢN THẨM ĐỊNH

1. Một số nội dung chủ yếu được quy định bổ sung so với Dự thảo gửi thẩm định

- 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

2. Một số nội dung đề xuất có hiệu lực thi hành ngay

- Luật số 90/2025/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/7/2025, trong đó đã có quy định về Dự án đầu tư công đặc với một số cơ chế đặc thù và thực hiện trình tự thủ tục đầu tư xây dựng rút gọn. Do đó, để đảm bảo tính khả thi và hiệu lực của quy định, tại Điều 70 của Dự thảo Luật đã bổ sung quy định để làm rõ về trình tự thực hiện đối với loại công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt để triển khai thực hiện ngay đồng bộ với Luật Đầu tư công.

- Nhằm thể chế hoá các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại các Công điện số 78/CD-TTg ngày 29/5/2025 và 133/CD-TTg ngày 12/8/2025, Bộ Xây dựng đề xuất có hiệu lực ngay đối với quy định về các công trình thuộc đối tượng được miễn GPXD tại khoản 2 Điều 43 của Dự thảo Luật.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC LUẬT VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản

Nguồn lực để triển khai, thực hiện có hiệu quả Luật Xây dựng (thay thế) về cơ bản tập trung ở các lực lượng thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng. Để đảm bảo nguồn lực cho việc tổ chức thực hiện khi Luật được ban hành, cần thực hiện các công việc về tuyên truyền, phổ biến, tổ chức đào tạo nguồn nhân lực của cơ quan nhà nước. Kinh phí cho công việc này dự kiến được lấy từ nguồn kinh phí tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật hàng năm.

2. Thời gian dự kiến trình và thông qua

Bộ Xây dựng dự kiến tiến độ của dự án Luật Xây dựng (thay thế) như sau:

- Thời gian trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Dự kiến đầu tháng 10/2025.
- Thời gian trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua dự án Luật Xây dựng (thay thế): Kỳ họp thứ 10 (tháng 10/2025), Quốc hội khóa XV.

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN XIN Ý KIẾN

1. Về quản lý định mức xây dựng

Tại Khoản 3 Điều 136 Luật Xây dựng hiện nay đang quy định các dự án sử dụng vốn đầu tư công “áp dụng” các định mức xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để xác định chi phí, nhằm kiểm soát chặt chẽ chi phí các dự án sử dụng vốn đầu tư công. Tuy nhiên chưa quy định rõ đối với trường hợp chưa có định mức hoặc có định mức nhưng không phù hợp, nên còn nhiều cách hiểu khác nhau giữa các cơ quan quản lý, chủ đầu tư và các cơ quan thanh tra, kiểm toán. Trên thực tế, một số trường hợp có thể xây dựng định mức, điều chỉnh định mức, vận dụng định mức đã được ban hành để tính toán xác định đơn giá xây dựng, lập dự toán xây dựng. Do đó, tại dự thảo Luật Xây dựng sửa đổi (Điều 76) có đề xuất 2 phương án:

- *Phương án 1*: Quy định tại dự thảo Luật cho phép sử dụng, tham khảo định mức xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để xác định chi phí cho tất cả các dự án. Việc “sử dụng, tham khảo định mức” với từng hình thức đầu tư của dự án cụ thể sẽ được Chính phủ quy định chi tiết tại Nghị định.

- *Phương án 2*: Quy định cụ thể “áp dụng” định mức xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành để xác định chi phí đối với các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn ngân sách và “tham khảo” đối với các dự án còn lại (tương tự như quy định tại Luật Xây dựng hiện hành). Đồng thời bổ sung quy định đối với trường hợp chưa có định mức hoặc có nhưng chưa phù hợp thì được tổ chức xây dựng, vận dụng, điều chỉnh định mức hoặc sử dụng giá xây dựng để xác định dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Đến thời điểm hiện nay, Bộ Xây dựng đã nhận được 20 ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, tổ chức về phương án quy định quản lý đối với định mức xây dựng, trong đó: Phương án 1 có 04/20³ ý kiến lựa chọn; Phương án 2 có 16/20⁴ ý kiến lựa chọn. Trên cơ sở ý kiến các cơ quan, tổ chức, Bộ Xây dựng đã hoàn thiện phương án 2 tại dự thảo Luật, kính trình Chính phủ xem xét quyết định.

³ - Sở Xây dựng các tỉnh Ninh Bình; Quảng Ninh

- Một số đơn vị, cá nhân thuộc Tổng hội xây dựng Việt Nam

- Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông quân đội.

⁴ - Bộ: Quốc Phòng

- UBND các tỉnh: Thanh Hóa, Sơn La, Thừa Thiên Huế.

- Sở xây dựng các tỉnh: Hưng Yên, Tuyên Quang, Hà Tĩnh, Đà Nẵng, Lào Cai.

- Cơ quan, tổ chức: Tổng Công ty xi măng Việt Nam, Tổng công ty bảo đảm hàng hải Việt Nam; Thông tấn xã Việt Nam; Hội Kinh tế xây dựng Việt Nam, một số đơn vị, cá nhân thuộc Tổng hội xây dựng Việt Nam

2. Về việc điều chỉnh Tổng mức đầu tư các dự án thành phần của dự án đầu tư công

Trong thực tiễn triển khai các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông có quy mô lớn, được phân chia dự án thành phần trong thời gian vừa qua, đã xuất hiện các vướng mắc liên quan đến việc (i) điều chuyển các chi phí trong dự án để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; (ii) điều chuyển nguồn vốn giữa các dự án thành phần trong cùng một dự án; (iii) điều hòa, cân đối lại chi phí, nguồn vốn và khối lượng công việc giữa các dự án thành phần, mà không làm thay đổi các nội dung đầu tư chủ yếu đã được cấp thẩm quyền phê duyệt của dự án tổng thể (quy mô, mục tiêu, tổng mức đầu tư). Theo quy định của Luật Xây dựng hiện hành, việc điều chỉnh này phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư hoặc điều chỉnh dự án tổng thể, điều đó làm kéo dài thời gian thực hiện dự án; trong khi đây là các dự án quan trọng quốc gia, giao thông trọng điểm, yêu cầu cao về tiến độ thực hiện, và việc điều chỉnh không làm thay đổi mục tiêu, quy mô, nhất là không làm tăng tổng mức đầu tư của dự án tổng thể.

Vì vậy, tại dự thảo Luật Xây dựng lần này, đã bổ sung quy định tại khoản 7 Điều 74: đối với các dự án đầu tư công do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, cho phép cấp thẩm quyền phân chia dự án thành phần giao một trong các cơ quan chủ quản dự án đầu tư thành phần (thực hiện theo hình thức đầu tư công) làm đầu mối, chịu trách nhiệm tổ chức trao đổi, thống nhất việc điều hòa, cân đối chi phí, khối lượng công việc (nếu có) giữa các dự án đảm bảo điều kiện việc điều chỉnh không ảnh hưởng đến các nội dung đầu tư chủ yếu đã được cấp thẩm quyền phê duyệt của dự án tổng thể (quy mô, mục tiêu, tổng mức đầu tư) và báo cáo cấp thẩm quyền sau khi thống nhất thực hiện. Việc quy định như nội dung khoản 7 Điều 74 Dự thảo Luật sẽ giảm bớt thủ tục, rút ngắn thời gian thực hiện dự án để việc triển khai dự án không bị gián đoạn, ảnh hưởng khi phải thực hiện như quy định trước đây.

Tuy nhiên, quy định này có liên quan đến việc quản lý, sử dụng vốn đầu tư công, thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư công, nên cần được xem xét, đánh giá về các nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục và thẩm quyền khi thực hiện việc điều hòa nguồn vốn đầu tư công giữa các dự án thành phần để đảm bảo phù hợp với các quy định quản lý vốn đầu tư công, vốn ngân sách nhà nước.

Do thời gian dự thảo Luật gấp, quá trình lấy ý kiến và thẩm định dự thảo Luật, Bộ Xây dựng chưa nhận được ý kiến góp ý về nội dung quy định này. Do đó Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ để lấy thêm ý kiến của các Bộ, cơ quan liên quan để đảm bảo tính khả thi, sự đồng bộ, phù hợp của nội dung quy định này với các quy định quản lý vốn đầu tư công, vốn ngân sách nhà nước

Với những nội dung như đã báo cáo trên, để đáp ứng tiến độ, Bộ Xây dựng kính đề nghị Chính phủ giao Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ dự án Luật theo ý kiến của các Thành viên Chính phủ, thừa ủy quyền Thủ tướng Chính phủ, thay mặt Chính phủ ký trình Quốc hội Dự án Luật xem xét, thông qua tại Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV.

Trên đây là Tờ trình về Dự án Luật Xây dựng (thay thế); Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

Bộ Xây dựng xin gửi kèm theo Tờ trình này:

(1) Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế);

(2) Bản so sánh thuyết minh dự thảo Luật Xây dựng (thay thế) với Luật Xây dựng hiện hành;

(3) Báo cáo tiếp thu, tiếp thu giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp;

(4) Bản rà soát chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Luật;

(5) Bản tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến các cơ quan, đơn vị về dự thảo Luật Xây dựng (thay thế).

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