

BÁO CÁO

**Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp
về Dự án Luật Xây dựng (thay thế)**

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng đã chủ trì xây dựng dự án Luật Xây dựng (thay thế).

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

Bộ Xây dựng đã nhận được Báo cáo số 399/BCTĐ-BTP ngày 09/9/2025 của Bộ Tư pháp về báo cáo thẩm định với dự án Luật Xây dựng (sửa đổi) sau đây gọi là (Dự thảo Luật).

Sau khi nghiên cứu các ý kiến trong Báo cáo thẩm định, Bộ Xây dựng xin tiếp thu, giải trình như sau:

I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

1. Tại dự thảo Tờ trình (trang 1-2), cơ quan chủ trì soạn thảo đã nêu nhiệm vụ xây dựng Dự thảo Luật căn cứ vào: (1) chủ trương của Đảng tại 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, Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân, 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, Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 của Bộ Chính trị về hội nhập quốc tế; (2) quy định của Luật BHVBQPPL (khoản 1 Điều 10), 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 (Điều 11), Luật Tổ chức Chính phủ số 72/2025/QH15 (khoản 1 Điều 32), Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 (khoản 1 Điều 54). Ngoài ra, về cơ sở thực tiễn, thực tiễn thi hành Luật Xây dựng năm 2014¹ và việc Luật này đã được sửa đổi bổ sung nhiều lần đã đặt ra yêu cầu trong việc xây dựng văn bản luật thay thế.

¹ Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15, Luật Điện lực số 61/2024/QH15 (gọi tắt là Luật Xây dựng năm 2014).

Như vậy, với những lý do nêu tại Mục I dự thảo Tờ trình² và theo phân công nhiệm vụ tại Nghị quyết số 247/NQ-CP ngày 22/8/2025 của Chính phủ về việc bổ sung Dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi) vào Chương trình lập pháp của Quốc hội năm 2025, việc Bộ Xây dựng xây dựng Dự thảo Luật là cần thiết, có cơ sở và đúng nhiệm vụ được giao

2. Về phạm vi điều chỉnh, Điều 1 Dự thảo Luật quy định: “*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*”³. Hội đồng thẩm định và Bộ Tư pháp nhận thấy Dự thảo Luật ngoài điều chỉnh về các vấn đề kỹ thuật chuyên môn liên quan đến xây dựng (như quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng gồm xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng) còn điều chỉnh về nguồn vốn, việc quản lý hình thức đầu tư, về lập quy hoạch⁴, điều kiện đối với sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng... Phạm vi điều chỉnh như vậy là rộng (mặc dù cơ bản kế thừa Luật cũ) và có thể trùng với phạm vi điều chỉnh của các luật khác có liên quan. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, hoàn thiện phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật theo hướng tập trung vào các vấn đề kỹ thuật chuyên môn về hoạt động xây dựng (kỹ thuật an toàn...), tránh chồng lấn với các luật khác có liên quan (về nguồn vốn, hình thức đầu tư...).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến của Bộ Tư pháp, Dự thảo Luật đã: (i) chỉnh lý nội dung khoản 1 Điều 3 Dự thảo Luật, *cụ thể*: “*hoạt động đầu tư xây dựng là quá trình tiến hành các hoạt động để đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng, sửa chữa, cải tạo công trình*”; (ii) loại bỏ nội dung về “*lập quy hoạch đô thị và nông thôn*”, “*lập quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành*” tại Điều 3 giải thích từ ngữ về “*hoạt động xây dựng*”, “*hoạt động tư vấn xây dựng*” và các nội dung quy định có liên quan về hoạt động này tại Dự thảo Luật để bảo đảm phạm vi điều chỉnh Luật trùng với nội dung của Dự thảo Luật, không chồng lấn với pháp luật về quy hoạch.

Dự thảo Luật Xây dựng chỉ quy định về việc phân chia dự án theo hình thức đầu tư để xác lập các phương thức quản lý nhà nước khác nhau giữa các loại dự án này: các dự án đầu tư công, dự án PPP ngoài các nội dung quản lý về phù hợp quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn như dự án đầu tư kinh doanh còn cần được kiểm soát về chi phí đầu tư xây dựng, tránh thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước.

3. Về đối tượng áp dụng, đề nghị hoàn thiện quy định về đối tượng áp dụng tại Điều 2 Dự thảo Luật để bảo đảm phù hợp với phạm vi điều chỉnh sau khi hoàn thiện theo Mục I.2 Báo cáo thẩm định này, bao quát đầy đủ các tổ chức, cá nhân

² Gửi kèm Công văn số 8990/BXD-KTQLXD ngày 25/08/2025 của Bộ Xây dựng.

³ Khoản 1 Điều 3 dự thảo Luật quy định: “*Hoạt động đầu tư xây dựng là quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng gồm xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng*”.

⁴ Ví dụ, khoản 2, 10 Điều 3 dự thảo Luật.

thuộc đối tượng áp dụng. Bên cạnh đó, đề nghị cân nhắc lược bỏ hoặc hoàn thiện quy định “*Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác với quy định của Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó*” tại khoản 2 Điều 2 Dự thảo Luật để tránh sự trùng lặp trong hệ thống pháp luật bởi vấn đề này đã được quy định tại Điều 59 Luật BHVBQPPL⁵, khoản 1 Điều 6 Luật Điều ước quốc tế năm 2016 và chuyển đến vị trí phù hợp bởi đây là điều khoản về áp dụng pháp luật mà không phải là quy định về đối tượng áp dụng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã tiếp thu, loại bỏ nội dung quy định tại khoản 2 Điều 2 Dự thảo Luật để tránh trùng lặp, thống nhất thực hiện theo quy định tại Luật Điều ước quốc tế năm 2016.

II. VỀ SỰ PHÙ HỢP CỦA NỘI DUNG DỰ ÁN LUẬT VỚI CHỦ TRƯỞNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG

1. Hội đồng thẩm định và Bộ Tư pháp nhận thấy, Dự thảo Luật cơ bản không có nội dung trái với chủ trương, đường lối của Đảng về đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát thêm và thể hiện rõ tại Tờ trình về quan điểm xây dựng Dự thảo Luật là đảm bảo tuân thủ chủ trương, đường lối của Đảng, quá trình soạn thảo đã rà soát kỹ lưỡng để đảm bảo thể chế hóa đầy đủ, đúng với chủ trương của Đảng, cập nhật các chủ trương, đường lối của Đảng trong quá trình xây dựng Dự thảo Luật.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã bổ sung vào Tờ trình xây dựng Luật về cơ sở pháp lý Nghị quyết số 158/2024/QH15 ngày 12/11/2024 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025, làm rõ tại quan điểm xây dựng Luật, quá trình soạn thảo Luật bảo đảm thể chế hoá đầy đủ, đúng với chủ trương của Đảng, cập nhật các chủ trương, đường lối của Đảng trong quá trình xây dựng dự án Luật.

2. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát, nghiên cứu bảo đảm thể chế hóa đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng, trong đó có: (1) Nghị quyết số 57-NQ/TW; Nghị quyết số 59-NQ/TW; Nghị quyết số 66-NQ/TW; Nghị quyết số 68-NQ/TW; (2) Nghị quyết số 158/2024/QH15 ngày 12/11/2024 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025⁶; (3) đảm bảo tuân thủ đúng và

⁵ Điều 59 Luật BHVBQPPL quy định: “*Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật trong nước và điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó, trừ Hiến pháp*”.

⁶ Nghị quyết số 158/2024/QH15 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*” và “*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*” (điểm 3.1 Điều 3).

đầy đủ: (i) Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị quy định về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật; (ii) Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội về kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV (yêu cầu: “ngăn chặn kịp thời và xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, tiêu cực, “lợi ích nhóm”, “lợi ích cục bộ” trong công tác xây dựng và tổ chức thi hành pháp luật” - Mục 3); và (iii) Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Dự thảo Luật đã thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, được báo cáo cụ thể tại Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến Dự thảo Luật. Quá trình 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, Nghị quyết 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội về kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV. 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, tuân thủ các yêu cầu về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật. Cơ quan chủ trì soạn thảo sẽ tiếp tục rà soát, nghiên cứu để bảo đảm thống nhất, đồng bộ toàn văn dự thảo với các văn bản có liên quan, không chồng chéo, trùng lặp, và đáp ứng yêu cầu triển khai trong thực tiễn.

III. VỀ TÍNH HỢP HIẾN, HỢP PHÁP, TÍNH THỐNG NHẤT CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI HỆ THỐNG PHÁP LUẬT

1. Về tính hợp hiến

Hội đồng thẩm định và Bộ Tư pháp nhận thấy các chính sách, quy định của dự án Luật góp phần thể chế hóa quy định của Hiến pháp năm 2013 về phát triển kinh tế (Điều 50, Điều 51, Điều 52), trong đó có định hướng: “*Nhà nước xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế, điều tiết nền kinh tế trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; thúc đẩy liên kết kinh tế vùng, bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân*” (Điều 52).

2. Về tính hợp pháp, tính thống nhất của dự án Luật với hệ thống pháp luật

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát nội dung Dự thảo Luật để bảo đảm tính hợp pháp, tính thống nhất của hệ thống pháp luật; trong đó, cần bảo đảm tính thống nhất với Bộ luật Dân sự (BLDS), Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quy

hoạch, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Tổ chức Chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật Thương mại, Luật Công chứng, Luật Các tổ chức tín dụng; các dự án Luật đang được xây dựng và dự kiến trình Quốc hội thông qua tại kỳ họp tháng 10/2025 (như dự án Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, dự án Luật Công nghệ cao (sửa đổi)...). Ngoài ra, cần đảm bảo tính khả thi của văn bản sau khi ban hành, giảm thiểu chi phí tuân thủ pháp luật, công khai, minh bạch, tránh lạm dụng (nếu có); trong đó cần xem xét một số nội dung sau:

2.1. Liên quan đến pháp luật đầu tư

a) Điều 7 Dự thảo Luật quy định một số yêu cầu, điều kiện đối với phát triển, sản xuất, sử dụng vật liệu xây dựng. Đề nghị làm rõ nội dung này có thuộc phạm vi điều chỉnh của Dự thảo Luật hay không? Nếu có thì các vấn đề khác liên quan đến hoạt động xây dựng (không chỉ vật liệu xây dựng) có điều chỉnh? Trường hợp điều chỉnh thì đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Tài chính để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật và có cơ sở để Chính phủ quy định chi tiết theo nhiệm vụ tại khoản 3 Điều này; trường hợp cần thiết thì có thể không quy định trong dự thảo Luật mà phối hợp với Bộ Tài chính cân nhắc bổ sung quy định ngành nghề sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng là ngành nghề kinh doanh có điều kiện vào Phụ lục IV Luật Đầu tư⁷.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Dự thảo Luật (Điều 7. Vật liệu xây dựng) không quy định điều kiện đối với sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng. Nội dung quy định về vật liệu xây dựng trong Luật là cơ sở để ban hành Nghị định số 09/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng (Nghị định này cũng không quy định điều kiện đối với sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng). Quá trình thực hiện, triển khai Luật Xây dựng 2020 và Nghị định 09/2021/NĐ-CP nhiều năm qua không có vướng mắc gì về các quy định vật liệu xây dựng.

Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên Điều 7 Dự thảo Luật Xây dựng theo các nội dung chính đã quy định tại Điều 110 Luật Xây dựng năm 2020, chỉ bổ sung các nội dung về khuyến khích phát triển vật liệu xây dựng. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng để Nhà nước thực hiện quản lý, điều tiết phát triển vật liệu xây dựng, góp phần ổn định thị trường, phục vụ các công trình trọng điểm, thúc đẩy vật liệu xanh, tuần hoàn đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường và bảo đảm an ninh, quốc phòng trong giai đoạn mới.

⁷ Luật Đầu tư năm 2020 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15, Luật Điện ảnh số 05/2022/QH15, Luật Kinh doanh bảo hiểm số 08/2022/QH15, Luật số 09/2022/QH15, Luật Giao dịch điện tử số 20/2023/QH15, Luật Căn cước số 26/2023/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15, Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Lưu trữ số 33/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15, Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15 (sau đây viết tắt là Luật Đầu tư năm 2020).

b) Đề nghị cân nhắc chỉnh lý điểm c khoản 1 Điều 8 Dự thảo Luật theo hướng dẫn chiếu đến Luật Đầu tư cho phù hợp.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu nội dung này trong Dự thảo Luật

c) Đề nghị rà soát, bổ sung quy định loại trừ các trường hợp phải có giấy phép xây dựng tại khoản 2 Điều 43 Dự thảo Luật để đảm bảo phù hợp để thống nhất với khoản 7 Điều 36a Luật Đầu tư năm 2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2025 về các dự án được miễn Giấy phép xây dựng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến, Cơ quan chủ trì soạn thảo đã sửa đổi, bổ sung đối tượng công trình thuộc dự án đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt thuộc trường hợp không phải cấp giấy phép xây dựng (tại điểm a khoản 2 Điều 43 Dự thảo Luật).

2.2. Liên quan đến pháp luật về đầu tư công, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp

a) Đề nghị nghiên cứu, bổ sung các quy định có liên quan về dừng thực hiện dự án tại Điều 54, Điều 66 của Dự thảo Luật, đảm bảo phù hợp với Luật Đầu tư công năm 2024, sửa đổi, bổ sung năm 2025 về dừng dự án, điều chỉnh, dừng chủ trương đầu tư, điều chỉnh, tạm ngừng, hủy bỏ chương trình, dự án. Bởi vì khái niệm về việc dừng thực hiện dự án hiện nay còn chưa rõ ràng và thiếu thống nhất giữa Luật Xây dựng năm 2014 (cũng như Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (khoản 1 Điều 35)) và Điều 37, Điều 46, Điều 66, Điều 95 Luật Đầu tư công năm 2024, sửa đổi, bổ sung năm 2025 (cũng như Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư công). Khoản 10 Điều 35 Nghị định 10/2021/NĐ-CP có quy định về dừng thực hiện vĩnh viễn dự án đầu tư trong khi các quy định của Luật Đầu tư công, Nghị định số 85/2025/NĐ-CP đều không có quy định về dừng thực hiện vĩnh viễn dự án đầu tư và Dự thảo Luật cũng chưa xử lý được vướng mắc, bất cập này.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Đề nghị giữ nguyên như hiện tại vì: Nội dung tại Điều 54 Dự thảo Luật quy định về “việc dừng thi công, vận hành, khai thác sử dụng công trình” trong quá trình thi công xây dựng, vận hành, khai thác sử dụng công trình khi xuất hiện “Sự cố công trình xây dựng”. Nội dung tại Điều 66 Dự thảo Luật quy định về “dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng” khi công trình hết thời hạn sử dụng, có nguy cơ gây mất an toàn, gây sự cố công trình ảnh hưởng đến an toàn của người sử dụng, an toàn của công trình lân cận, môi trường và của cộng đồng. Như vậy, các quy định về dừng thi công, dừng khai thác công trình ở 02 điều này không cùng nội dung với dừng thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư

công và các pháp luật khác.

b) Đề nghị chỉnh lý quy định tại khoản 1 Điều 78 Dự thảo Luật theo hướng *việc thanh toán, quyết toán dự án đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của Luật này, quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật có liên quan* vì hiện nay, quản lý vốn đầu tư công thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư công; quản lý đầu tư của doanh nghiệp, nhà đầu tư (trong và ngoài nước, bao gồm cả vốn ngoài ngân sách) thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư; quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp được thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý, đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã tiếp thu nội dung này và hoàn thiện tại Dự thảo Luật.

2.3. Liên quan đến pháp luật quy hoạch, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn

a) Như đã đề cập ở Mục I.2 Báo cáo thẩm định này, phạm vi, nội dung của Dự thảo Luật có thể có sự chồng lấn với các luật có liên quan. Qua rà soát cho thấy, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 đã quy định “*Luật này quy định về hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn; lập, thẩm định, phê duyệt, rà soát, điều chỉnh, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn; quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn*” (Điều 1), nhưng Dự thảo Luật quy định “*Hoạt động xây dựng gồm lập quy hoạch đô thị và nông thôn, lập quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát xây dựng, quản lý dự án, lựa chọn nhà thầu, nghiệm thu, bàn giao, bảo hành, bảo trì, quản lý khai thác sử dụng công trình xây dựng và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình*”, “*Hoạt động tư vấn xây dựng gồm lập quy hoạch đô thị và nông thôn, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát, thiết kế xây dựng, thẩm tra, kiểm định, thí nghiệm, quản lý dự án, giám sát thi công và công việc tư vấn khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng*” (khoản 2, khoản 10 Điều 3). Cách quy định lòng vòng, thiếu dứt điểm như trên sẽ dẫn đến việc thiếu tách bạch, chồng lấn giữa Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 (cũng như Luật Quy hoạch) và Dự thảo Luật. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Tài chính để xử lý dứt điểm vấn đề này trong dự thảo Luật, dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, dự thảo Luật Quy hoạch.

b) Dự thảo Luật quy định đề cập đến “*quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành*” (khoản 2 Điều 3), tuy nhiên cần làm rõ gồm những quy hoạch gì và thuộc danh mục tại Phụ lục 2 của Luật Quy hoạch năm 2017⁸ để đảm bảo tính tương

⁸ Luật Quy hoạch năm 2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 15/2023/QH15; Luật số 16/2023/QH15; Luật số 28/2023/QH15; Luật số 31/2024/QH15; Luật số 35/2024/QH15; Luật số 38/2024/QH15; Luật số 43/2024/QH15 và Luật số 57/2024/QH15 (viết tắt là Luật Quy hoạch năm 2017).

thích, kết nối trong việc thực thi các luật. Hiện nay, dự thảo Luật Quy hoạch không còn quy định về quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng đã loại bỏ các quy định về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành để thống nhất thực hiện các nội dung về quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch.

c) Tại Báo cáo số 76-BC/ĐU ngày 02/8/2025 của Đảng ủy Bộ Tư pháp về kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật, Luật Xây dựng có 01 nội dung có mâu thuẫn, chồng chéo với Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn⁹. Trên cơ sở rà soát Dự thảo Luật, Hội đồng thẩm định và Bộ Tư pháp nhận thấy rằng: Tại Điều 67 và khoản 1, khoản 2 Điều 68 Dự thảo Luật đã quy định thuật ngữ “công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước” cho thống nhất với Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; tuy nhiên, tại điểm a khoản 2 Điều 43 và khoản 3 Điều 68 Dự thảo Luật vẫn sử dụng thuật ngữ “công trình bí mật nhà nước”, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát để đảm bảo việc sử dụng thuật ngữ thống nhất, chính xác trong văn bản, cũng như với văn bản pháp luật khác.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến của Bộ Tư pháp, cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý, sử dụng thống nhất thuật ngữ “công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước” tại điểm a khoản 2 Điều 43 và khoản 3 Điều 68 để thống nhất với Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2.4. Liên quan đến pháp luật phòng cháy, chữa cháy và cứu hộ, cứu nạn

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục phối hợp với Bộ Công an để hoàn thiện các quy định liên quan về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, giảm thiểu đơn giản hóa thủ tục, chi phí tuân thủ. Ví dụ:

a) Đề nghị chỉnh lý lại quy định về thẩm định an toàn phòng cháy, chữa cháy trong nội dung thẩm định thiết kế xây dựng của chủ đầu tư tại điểm d khoản 1 Điều 30 Dự thảo Luật thành “*phù hợp với công năng phòng cháy, chữa cháy*” và quy định cụ thể hơn yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy để phù hợp với Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý tại điểm d khoản 1 Điều 30 Dự thảo Luật như sau: “d) Đánh giá an toàn chịu lực công trình và đảm bảo an toàn của công trình lân cận; *đánh giá giải pháp, thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đảm bảo theo*

⁹ Điều 129 Luật Xây dựng quy định về thuật ngữ “công trình bí mật nhà nước”. Tại điểm d khoản 1 Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định về thuật ngữ “công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước”. Như vậy, có sự không thống nhất trong quy định.

quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; ...”.

b) Đề nghị bỏ quy định về yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra thiết kế phòng cháy và chữa cháy tại điểm b khoản 1 Điều 45 Dự thảo Luật vì Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024 đã bỏ quy định này.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý tại điểm b khoản 1 Điều 45 Dự thảo Luật như sau “*b) Yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra thiết kế xây dựng đối với công trình thuộc diện thẩm định về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ khi cần thiết trong quá trình thực hiện cấp giấy phép xây dựng.*”.

2.5. Liên quan đến pháp luật về tôn giáo, pháp luật về di sản văn hóa

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, phối hợp với Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch nghiên cứu, bổ sung trong Dự thảo Luật các quy định dẫn chiếu việc sửa chữa, cải tạo, xây dựng công trình, thực hiện các hoạt động trong khu vực bảo vệ di tích, di sản thế giới đặc thù đối với công trình sử dụng để đảm bảo phù hợp với pháp luật về di sản văn hóa, vì: Luật Di sản văn hóa năm 2024 có một số quy định về sửa chữa, cải tạo, xây dựng công trình, thực hiện các hoạt động trong khu vực bảo vệ di tích, di sản thế giới (Điều 28); dự án đầu tư xây dựng, xây dựng công trình, sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà ở riêng lẻ, thực hiện hoạt động trong khu vực bảo vệ di tích, di sản thế giới (Điều 29); dự án đầu tư xây dựng, xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ, thực hiện hoạt động nằm ngoài khu vực bảo vệ di tích, nằm ngoài vùng đệm của khu vực di sản thế giới (Điều 30)..

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Quy định về công trình đặc thù đã được quy định tại Điều 67 dự thảo Luật là quy định về tính chất các loại công trình, không có nội dung giới hạn liên quan đến loại hình công trình tôn giáo, công trình di tích thuộc di sản văn hóa. Do đó, đề nghị giữ theo Dự thảo Luật. Nội dung quy định chi tiết sẽ được giao Chính phủ quy định chi tiết, Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục nghiên cứu khi xây dựng Nghị định chi tiết.

2.6. Liên quan đến pháp luật về ngân sách nhà nước

a) Đề nghị bổ sung “*dự án sử dụng vốn chi thường xuyên theo pháp luật về ngân sách nhà nước*” vào quy định phân loại dự án đầu tư xây dựng theo hình thức đầu tư quy định tại khoản 1 Điều 16 Dự thảo Luật để đảm bảo thống nhất với pháp luật về ngân sách nhà nước.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu, làm rõ về “*dự án sử dụng vốn chi thường xuyên theo pháp luật về ngân sách nhà nước*” được quản lý như dự án đầu tư công tại khoản 3 Điều 16 Dự thảo Luật.

b) Đề nghị điều chỉnh cụm từ “theo pháp luật về ngân sách” tại các Điều 72, 74, 75, 76, 78 dự án Luật thành “theo pháp luật về ngân sách nhà nước cho phù hợp.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu điều chỉnh tại Dự thảo Luật

2.7. Liên quan đến pháp luật dân sự, thương mại, công chứng, tín dụng

Các quy định liên quan đến hợp đồng xây dựng tại Dự thảo Luật cần được nghiên cứu, chỉnh lý kỹ lưỡng để đảm bảo phù hợp với pháp luật dân sự, pháp luật có liên quan theo hướng: viện dẫn thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự (BLDS), chỉ quy định những nội dung đặc thù về hợp đồng xây dựng (nếu thực sự cần thiết và thuộc thẩm quyền của Quốc hội) và cần đảm bảo tính chính xác, không bó hẹp hoặc mở rộng một cách không cần thiết. Cụ thể:

a) Về áp dụng pháp luật trong quan hệ hợp đồng xây dựng

BLDS năm 2015 đã có quy định về áp dụng BLDS (Điều 4), Luật Thương mại năm 2005 có quy định về áp dụng Luật Thương mại và pháp luật có liên quan (Điều 4)¹⁰. Thực tế thực hiện các quy định này đã dẫn đến những vướng mắc khi giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng xây dựng do cách thực thi theo hướng những nội dung chưa được quy định tại Luật Xây dựng năm 2014 thì áp dụng Luật Thương mại năm 2005 trong khi nhiều quy định đã không còn phù hợp. Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cân nhắc về việc xây dựng quy định về áp dụng pháp luật trong quan hệ hợp đồng xây dựng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu và đã bổ sung quy định áp dụng pháp luật về hợp đồng vào dự thảo tại khoản 4 Điều 79 như sau: “*Những nội dung về hợp đồng xây dựng chưa được quy định cụ thể tại Luật này thì áp dụng các quy định của Bộ Luật dân sự và pháp luật khác có liên quan.*”

b) Về sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản (Điều 12)

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cân nhắc về việc quy định điều khoản riêng về sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản tại Điều 12 Dự thảo Luật bởi BLDS năm 2015 đã có quy định (Điều 156, Điều 420, một số điều khoản khác có liên quan).

Trường hợp cơ quan chủ trì soạn thảo cho rằng cần phải có quy định đặc thù về sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong lĩnh vực xây dựng thì cần (1) giải trình kỹ lưỡng hơn về sự cần thiết quy định, khó khăn vướng mắc

¹⁰ “Điều 4. Áp dụng Luật thương mại và pháp luật có liên quan

1. Hoạt động thương mại phải tuân theo Luật thương mại và pháp luật có liên quan.

2. Hoạt động thương mại đặc thù được quy định trong luật khác thì áp dụng quy định của luật đó.

3. Hoạt động thương mại không được quy định trong Luật thương mại và trong các luật khác thì áp dụng quy định của BLDS”

từ thực tiễn, chịu trách nhiệm về nội dung này và (2) đề nghị hoàn thiện theo hướng sau:

- Cần đảm bảo sự thống nhất, tránh trùng lặp với quy định của BLDS năm 2015.

- Về sự kiện bất khả kháng, đề nghị cân nhắc chuyển quy định “*các lệnh hoặc quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gây đình trệ toàn bộ hoặc một phần hoạt động xây dựng mà không do lỗi của các bên*” tại điểm b khoản 1 Điều 12 Dự thảo Luật sang trường hợp hoàn cảnh thay đổi cơ bản tại khoản 2 Điều 12 Dự thảo Luật.

- Về hoàn cảnh thay đổi cơ bản (khoản 2 Điều 12), đề nghị cân nhắc quy định “*biến động bất thường về giá nguyên vật liệu xây dựng đầu vào ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng*” là hoàn cảnh thay đổi cơ bản bởi có thể chưa đảm bảo được điều kiện của hoàn cảnh thay đổi cơ bản¹³, đây là rủi ro trong kinh doanh, các bên phải tính toán, lường trước và cần tự có cơ chế để phòng ngừa¹⁴. Bên cạnh đó, việc ghi nhận căn cứ này có thể có nguy cơ lợi ích nhóm trong điều chỉnh vốn đầu tư cho công trình xây dựng thuộc nhóm đầu tư công.

- Quy định về hoàn cảnh thay đổi cơ bản chỉ áp dụng trong điều chỉnh hợp đồng xây dựng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu và đã rà soát các sự kiện được coi là bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản, sửa đổi nội dung này trong Dự thảo Luật, theo hướng dẫn chiếu các tiêu chí về bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản phải đáp ứng đủ các điều kiện tại Điều 156 và 420 Bộ luật dân sự; liệt kê một số sự kiện cụ thể, trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định, đảm bảo tính bao quát, khả thi trên thực tiễn, phù hợp với đặc thù của hoạt động đầu tư xây dựng.

Qua rà soát, Bộ Xây dựng nhận thấy, mặc dù BLDS năm 2015 đã quy định về bất khả kháng và thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản, tuy nhiên không có quy định cụ thể các sự kiện, do vậy thực tế áp dụng rất khó khăn. Việc liệt kê một số sự kiện nhằm giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn đã xảy ra (như dịch bệnh Covid-19, trong bối cảnh xung đột địa chính trị giữa các vùng lãnh thổ) khiến các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng gặp nhiều lúng túng, khó khăn, vướng mắc khi xác định các sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản để xem xét, điều chỉnh hợp đồng, điều chỉnh dự án cho phù hợp, gây ra nhiều tranh chấp, kéo dài thời gian thực hiện dự án, ảnh hưởng lớn đến hiệu quả dự án và gây lãng phí trong đầu tư xây dựng. Để đảm bảo không xảy ra nguy cơ lợi ích nhóm trong điều chỉnh vốn đầu tư cho công trình xây dựng thuộc nhóm đầu tư công, tại Dự thảo Luật đã quy định các sự kiện được liệt kê này chỉ được coi là sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản khi đáp ứng đủ điều kiện

theo quy định tại Điều 156 và 420 BLDS.

Đồng thời, do đặc thù của hợp đồng xây dựng là mối quan hệ ràng buộc chặt chẽ giữa hoạt động quản lý dự án và quản lý thực hiện hợp đồng, khi xảy ra sự kiện hoàn cảnh thay đổi cơ bản, trong nhiều trường hợp nếu chỉ được điều chỉnh hợp đồng mà không được điều chỉnh dự án thì việc điều chỉnh hợp đồng là không khả thi (như khi điều chỉnh hợp đồng làm vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt hoặc khi điều chỉnh thời gian thực hiện hợp đồng làm kéo dài thời hạn hoàn thành dự án,...), có thể gây ra tranh chấp giữa các bên, khi không hài hòa được lợi ích, các bên sẽ không tiếp tục thực hiện hợp đồng, dẫn tới nhiều hệ lụy không mong muốn cho dự án như: đình trệ, kéo dài,... thậm chí không thể hoàn thành được dự án, gây lãng phí. Vì thế, tại khoản 2 Điều 28 của dự thảo, Bộ Xây dựng đã bổ sung quy định về điều chỉnh dự án: *“Khi thay đổi một trong các nội dung về mục tiêu, quy mô đầu tư, tăng tổng mức đầu tư, kéo dài thời gian thực hiện dự án do xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc thay đổi cơ chế chính sách của nhà nước liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng hoặc do hoàn cảnh thay đổi cơ bản”*. Như vậy, theo quy định này, thì chỉ những trường hợp thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản là thay đổi về mục tiêu, quy mô đầu tư, tăng tổng mức đầu tư và kéo dài thời gian thực hiện dự án, thì mới điều chỉnh dự án, nhằm không xảy ra nguy cơ lợi ích nhóm trong điều chỉnh vốn đầu tư.

Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục nghiên cứu, lượng hóa một số trường hợp có thể lượng hóa được trong quá trình xây dựng Nghị định được Quốc hội giao quy định chi tiết.

c) Về hợp đồng xây dựng (Điều 79 - Điều 86)

Như đã đề cập ở trên, về nguyên tắc, cần phải bảo đảm phù hợp với BLDS (đặc biệt là Điều 3 BLDS), không quy định lại, không chồng chéo. Trong trường hợp cần quy định đặc thù trong lĩnh vực xây dựng, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát để chỉ quy định vấn đề đặc thù tại Dự thảo Luật (và chịu trách nhiệm về việc này). Đề nghị lưu ý một số nội dung sau:

(i) Nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng *“Bảo đảm có đủ nguồn lực để thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng xây dựng”*; *“Đã hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu và kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng xây dựng (nếu có)”*; *“Trường hợp bên nhận thầu là liên danh nhà thầu thì phải có thỏa thuận liên danh. Các thành viên trong liên danh phải ký tên, đóng dấu (nếu có) vào hợp đồng xây dựng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”* tại điểm b, c và d khoản 2 Điều 79 Dự thảo Luật cần được cân nhắc vì có thể dẫn đến sự can thiệp không cần thiết của nhà nước vào quan hệ hợp đồng, nhất là các hợp đồng không sử dụng vốn ngân sách nhà nước; nguyên tắc *“Đã hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu và kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng xây dựng (nếu có)”* tại điểm c khoản 2 Điều 79 Dự thảo Luật đã loại trừ các hợp đồng tương lai, nội dung *“kết thúc quá trình*

đàm phán” cũng không phải là nguyên tắc mà là nghiệp vụ trong giao kết hợp đồng; quy định “*các thành viên trong liên danh phải ký tên, đóng dấu (nếu có) vào hợp đồng xây dựng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác*” không phù hợp với quy định tại Bộ luật Dân sự “*thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản*” (khoản 4 Điều 400). Do đó, đề nghị rà soát, chỉnh lý quy định liên quan tại khoản 2 Điều 79 Dự thảo Luật cho phù hợp với các nguyên tắc chung về hợp đồng quy định tại BLDS năm 2015, phù hợp với đặc thù của hợp đồng xây dựng, bao gồm hợp đồng xây dựng có sử dụng ngân sách nhà nước và không sử dụng vốn ngân sách; lược bỏ hoặc chuyển quy định không có tính chất là nguyên tắc đến vị trí phù hợp.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu và đã sửa lại theo hướng các nguyên tắc giao kết hợp đồng cụ thể, mang tính đặc thù của hợp đồng xây dựng quy định chỉ áp dụng cho các dự án đầu tư công, dự án sử dụng nguồn vốn chi thường xuyên và dự án PPP.

(ii) Về hiệu lực của hợp đồng xây dựng (khoản 1 Điều 80), đề nghị hoàn thiện theo hướng viện dẫn quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch tại khoản 1 Điều 117 và quy định khác liên quan về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng (như khoản 3 Điều 405, khoản 3 Điều 406, Điều 407...) của BLDS năm 2015, chỉ quy định những nội dung đặc thù cần thiết, do cách quy định của Dự thảo Luật chưa thực sự có tính bao quát, ví dụ: yêu cầu người ký kết hợp đồng “*đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật*”, “*Bên nhận thầu phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật*” (điểm a, điểm c khoản 1 Điều 80 Dự thảo Luật) không bao quát bằng quy định chủ thể có năng lực pháp luật dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu và đã sửa trong Dự thảo Luật như sau: “*Hợp đồng xây dựng có hiệu lực khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ Luật dân sự và các bên tham gia hợp đồng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này*”.

(iii) Về tính pháp lý của hợp đồng xây dựng (khoản 2 Điều 80), đề nghị cân nhắc điều chỉnh quy định: “*Hợp đồng xây dựng có hiệu lực là cơ sở pháp lý cao nhất*” tại khoản 2 Điều 80 Dự thảo Luật cho phù hợp với nguyên tắc mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng quy định tại khoản 2 Điều 3 BLDS năm 2015. Bởi vì nếu khẳng định hợp đồng là “*cơ sở pháp lý cao nhất*” sẽ không thể thực hiện được trong một số trường hợp “*luật định*” mà các bên không thể thỏa thuận khác, chẳng hạn các bên không thể thỏa thuận triển

khai hoạt động xây dựng khi chưa đầy đủ hồ sơ, thủ tục hay tự điều chỉnh đơn giá vượt ngoài quy định pháp luật về đầu tư công trong trường hợp nhà nước là chủ đầu tư.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu và đã loại bỏ cụm từ “*cao nhất*” và đã sửa trong Dự thảo Luật như sau: “*Hợp đồng xây dựng có hiệu lực là cơ sở pháp lý để các bên thực hiện, giải quyết tranh chấp. Các tranh chấp chưa được các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng được giải quyết trên cơ sở Bộ Luật dân sự và pháp luật khác có liên quan.*”.

(iv) Về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng xây dựng (khoản 3 Điều 80), đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo giải trình thêm về sự cần thiết phải quy định: “*Hợp đồng xây dựng được ký kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm ký kết hoặc thời điểm cụ thể khác do các bên hợp đồng thỏa thuận*” (khoản 3 Điều 80 Dự thảo Luật), trong khi BLDS năm 2015 quy định: “*Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác*” tại khoản 1 Điều 401, thời điểm giao kết hợp đồng tại Điều 400. Bên cạnh đó, đề nghị bổ sung cụm từ “*trường hợp hợp đồng xây dựng được công chứng thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thực hiện theo quy định của pháp luật công chứng*” để đảm bảo phù hợp với khoản 1 Điều 6 Luật Công chứng năm 2024.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

- Tiếp thu thay thế cụm từ “*ký kết*” bằng cụm từ “*giao kết*” trong Dự thảo Luật.
- Tiếp thu bổ sung quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tại khoản 4 Điều 80 Dự thảo Luật đảm bảo thống nhất với Luật Công chứng năm 2024.

(v) Đề nghị thay thế cụm từ “*hủy bỏ*” tại quy định: “*Hợp đồng xây dựng có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật*” tại khoản 3 Điều 80 Dự thảo Luật thành cụm từ “*chấm dứt*” bởi theo quy định tại Điều 422 BLDS năm 2015 hủy bỏ hợp đồng chỉ là một trường hợp của chấm dứt hợp đồng. Tương tự, quy định hợp đồng xây dựng được thanh lý trong trường hợp “*Hợp đồng xây dựng bị chấm dứt hoặc hủy bỏ theo quy định của pháp luật*” tại điểm b khoản 7 Điều 86 Dự thảo Luật cần được chỉnh lý hướng bỏ cụm từ “*hoặc hủy bỏ*” vì thuật ngữ chấm dứt hợp đồng đã bao quát cả trường hợp hợp đồng bị hủy bỏ. Cùng với đó, đề nghị thay thế cụm từ “*chấm dứt hoặc hủy bỏ*” tại các điều khoản khác của Dự thảo Luật thành từ “*chấm dứt*”.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu loại bỏ cụm từ “*hủy bỏ*” trong Dự thảo Luật và thay thế cụm từ “*chấm dứt hoặc hủy bỏ*” tại các điều khoản khác của Dự thảo Luật thành từ “*chấm dứt*”

(vi) Về bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng (Điều 82), đề nghị cân nhắc hoàn thiện đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ¹¹, trong đó lưu ý một số quy định sau:

- Quy định “*Việc bảo đảm nghĩa vụ phải tuân thủ quy định của pháp luật dân sự, pháp luật chuyên ngành và được ghi rõ trong hợp đồng*” tại khoản 1 Điều 82 Dự thảo Luật cần được cân nhắc hoàn thiện theo hướng bỏ cụm từ “*được ghi rõ trong hợp đồng*” để đảm bảo phù hợp với BLDS năm 2015 (BLDS quy định 8/9 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được xác lập trên cơ sở thỏa thuận nhưng không bắt buộc đều phải bằng văn bản, riêng đối với biện pháp cầm giữ BLDS năm 2015 không đặt ra yêu cầu phải được các bên thỏa thuận trước hay “*ghi rõ trong hợp đồng*”).

- Quy định “*Hình thức bảo đảm có thể bằng thư bảo lãnh ngân hàng, đặt cọc, ký quỹ hoặc các hình thức hợp pháp khác*”, “*Hình thức bảo đảm có thể là thư cam kết tài chính, thư tín dụng của tổ chức tín dụng, ngân hàng hoặc ký quỹ thanh toán định kỳ tại ngân hàng hoặc bảo lãnh thanh toán cho nhà thầu hoặc các hình thức bảo đảm khác do các bên thỏa thuận*” tại khoản 2, khoản 3 Điều 82 Dự thảo Luật cần được cân nhắc vì BLDS năm 2015 đã quy định rõ 9 biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (Điều 292).

- Quy định về “*...quyền thu giữ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng...*” của Bên giao thầu tại khoản 2 Điều 82 Dự thảo Luật cần được cân nhắc hoàn thiện theo hướng thay thành cụm từ “*cầm giữ tài sản*” để phù hợp với quy định của BLDS năm 2015 về biện pháp bảo đảm bởi quyền thu giữ tài sản hiện chỉ được Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, sửa đổi, bổ sung năm 2025 ghi nhận trong quan hệ bảo đảm mà bên nhận bảo đảm là tổ chức tín dụng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu bỏ quy định “*ghi rõ trong hợp đồng*” , không quy định cụ thể các hình thức bảo đảm trong dự thảo và đã sửa trong Dự thảo Luật theo hướng chỉ quy định chung, có tính bao quát: “*Nội dung, hình thức và việc xử lý bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan*” tại khoản 1 Điều 82 Dự thảo Luật.

(vii) Về tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng (Điều 84)

- Đề nghị cân nhắc về việc sử dụng cụm từ “*tạm dừng*” hợp đồng xây dựng để đảm bảo sự tương đồng với các luật khác như BLDS năm 2015 hiện quy định “*hoãn*” như hoãn thực hiện nghĩa vụ dân sự, hoãn thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ (Điều 354, Điều 410, Điều 411).

¹¹ Điều 292 đến Điều 350 BLDS năm 2015, Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

- Đề nghị hoàn thiện quy định chấm dứt hợp đồng xây dựng tại khoản 2 Điều 84 Dự thảo Luật theo hướng viện dẫn thực hiện quy định về chấm dứt hợp đồng tại Điều 422 BLDS năm 2015 và chỉ quy định trường hợp đặc thù của quan hệ pháp luật xây dựng.

- Đề nghị cân nhắc về quy định “*Bên có lỗi gây ra việc tạm dừng hoặc chấm dứt hợp đồng xây dựng trái pháp luật phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho bên còn lại, bao gồm chi phí thực hiện dở dang, chi phí bảo vệ quyền lợi, chi phí máy móc, nhân công bị tổn thất và các thiệt hại thực tế khác*” tại khoản 4 Điều 84 Dự thảo Luật bởi BLDS năm 2015 không coi yếu tố lỗi là cấu thành bắt buộc trong mọi trường hợp của trách nhiệm bồi thường thiệt hại; bên cạnh đó, quy định về các khoản thiệt hại được bồi thường cũng chưa tương thích với BLDS năm 2015, theo đó Điều 419 Bộ luật này đã ghi nhận về việc bên bị vi phạm hợp đồng được bồi thường “*lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại*” chứ không chỉ là được bồi thường thiệt hại thực tế.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu bỏ cụm từ “*có lỗi*” và hoàn thiện khoản 4 Điều 84 trong Dự thảo Luật.

Đối với quy định về các khoản thiệt hại được bồi thường, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như Dự thảo bởi các hoạt động đầu tư xây dựng có tính đặc thù. Việc xác định “*lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại*” như quy định của Bộ Luật Dân sự sẽ khó khả thi trong thực tiễn.

Đối với thuật ngữ “tạm dừng” Bộ Xây dựng kiến nghị giữ như dự thảo, bởi thuật ngữ “tạm dừng” và “hoãn” về bản chất là cùng 01 hành động, tuy nhiên trong quan hệ hợp đồng xây dựng, thông lệ quốc tế thường sử dụng thuật ngữ “tạm dừng” và các chủ thể trong nước cũng đã quen thuộc với thuật ngữ này, đặc biệt trong thực tế áp dụng không có vướng mắc gì về thuật ngữ này.

(viii) Về phạt hợp đồng xây dựng, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng xây dựng (khoản 2, 3 Điều 85)

Khoản 2 Điều 85 Dự thảo Luật quy định “*Đối với công trình xây dựng tại các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP, mức phạt hợp đồng xây dựng không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng xây dựng bị vi phạm. Ngoài mức phạt theo thỏa thuận, bên vi phạm hợp đồng xây dựng còn phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, bên thứ ba (nếu có) theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan khác*”. Quy định này có đặc thù, khác biệt so với quy định của BLDS năm 2015, theo đó Điều 3, khoản 2 Điều 418 Bộ luật này không có giới hạn mức phạt vi phạm hợp đồng, cũng không hạn chế mức phạt vi phạm hợp đồng, quy định theo cách tiếp cận mỗi hành vi vi phạm chỉ chịu một chế tài và khẳng định “*trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng*

không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm” (khoản 3 Điều 418); đồng thời khoản 2 Điều 418 BLDS năm 2015 quy định mở “...trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác”. Do vậy, đề nghị cân nhắc kỹ lưỡng về sự cần thiết phải có quy định đặc thù, khác biệt như quy định của Dự thảo Luật.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Đây là quy định trong Luật Xây dựng 2014, quá trình áp dụng ổn định, rất ít vướng mắc và chỉ áp dụng cho các dự án đầu tư công. Đồng thời, do tính đặc thù của hợp đồng xây dựng, để có công cụ quản lý nhằm đảm bảo tính khả thi của thỏa thuận hợp đồng cần phải có quy định này. Đây là một biện pháp mang tính chất “răn đe”, nhằm hạn chế các bên vi phạm các nghĩa vụ của hợp đồng. Đồng thời đối với các dự án đầu tư công cần phải có quy định thống nhất về mức tối đa, để đảm bảo tính công bằng và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và các chủ thể. Vì vậy, Bộ Xây dựng kiến nghị giữ như dự thảo.

(ix) Về giải quyết tranh chấp (Điều 85)

- Đề nghị cân nhắc quy định “*Trường hợp sử dụng trọng tài thương mại để xử lý tranh chấp thì phải ưu tiên các tổ chức trọng tài trong nước*” tại khoản 5 Điều 85 Dự thảo Luật vì quy định này có thể dẫn đến sự phân biệt đối xử giữa tổ chức có thẩm quyền giải quyết tranh chấp trong khi khoản 1 Điều 14 BLDS năm 2015 không quy định về việc ưu tiên hơn phương thức nào: “*Trường hợp quyền dân sự bị xâm phạm hoặc có tranh chấp thì việc bảo vệ quyền được thực hiện theo pháp luật tố tụng tại Tòa án hoặc trọng tài*”. Mặt khác, việc quy định ưu tiên tổ chức trọng tài trong nước là can thiệp đến quyền tự do thỏa thuận của các bên tham gia hợp đồng.

- Đề nghị xem xét quy định trình tự giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng tại khoản 8 Điều 85 Dự thảo Luật vì nếu buộc các bên phải theo trình tự sẽ không phù hợp với quyền tự do lựa chọn của các bên, có thể dẫn đến việc hết thời hiệu khởi kiện theo các phương thức khác và làm mất cơ hội của các bên. Ngoài ra, đề nghị xem xét về thời hiệu tố tụng đã được quy định tại Luật Trọng tài thương mại năm 2010, Bộ luật Dân sự năm 2015 khi áp dụng Ban xử lý tranh chấp trong mẫu hợp đồng quốc tế để tránh vướng mắc trong thực tiễn.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

- Về việc ưu tiên các tổ chức trọng tài trong nước, Bộ Xây dựng tiếp thu và sửa trong Dự thảo Luật theo hướng chỉ quy định *ưu tiên sử dụng các tổ chức trọng tài trong nước* đối với các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP, nhằm bảo vệ lợi ích của nhà nước trong trường hợp có tranh chấp xảy ra, cũng như giảm thiểu gián đoạn do phải thực hiện các hoạt động tố tụng tại tổ chức trọng tài nước ngoài.

- Trong quá trình nghiên cứu, Bộ Xây dựng đã sửa lại trong dự thảo “Trình tự xử lý tranh chấp do các bên thỏa thuận” và loại bỏ thuật ngữ “*ban xử lý tranh chấp*” và thay vào đó là quy định “áp dụng các mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế”, để đảm bảo tính bao quát hết các trường hợp.

(x) Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tham khảo cách tiếp cận của Luật Đấu thầu hiện hành trong quy định hợp đồng về đấu thầu để chỉnh lý phù hợp quy định về hợp đồng xây dựng tại Dự thảo Luật.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Quá trình nghiên cứu, Dự thảo Luật này, Bộ Xây dựng cũng đã nghiên cứu Luật Đấu thầu để hài hòa các quy định, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và phù hợp với đặc thù của hợp đồng xây dựng.

IV. VỀ SỰ CẦN THIẾT, TÍNH HỢP LÝ CỦA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

Đề nghị rà soát các thủ tục hành chính (TTHC) tại Dự thảo Luật để đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 5 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP, khoản 2 Điều 8 Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát TTHC (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 48/2013/NĐ-CP, Nghị định số 92/2017/NĐ-CP), bảo đảm yêu cầu của Quốc hội tại Nghị quyết số 158/2024/QH15 ngày 12/11/2024 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025¹², Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 26/3/2025 của Chính phủ về Chương trình cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh năm 2025 và 2026¹³ và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 22/CĐ-TTg ngày 09/03/2025 về một số nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm về cắt giảm TTHC, cải thiện môi trường kinh doanh, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội¹⁴, Quyết định số 1757/QĐ-TTg ngày 18/8/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng, quy định các loại thời hạn cho phù hợp để đảm bảo phù hợp với tiến độ triển khai các dự án. Trong đó

¹² Tại Nghị quyết số 158/2024/QH15, Quốc hội yêu cầu “*Tập trung cắt giảm, đơn giản hoá thủ tục hành chính, quy định kinh doanh, không để phát sinh thủ tục, quy định kinh doanh, tiêu chuẩn, quy chuẩn, kỹ thuật mới không phù hợp, thiếu tính khả thi nhằm tạo thuận lợi, tiết giảm chi phí cho người dân, doanh nghiệp*”.

¹³ Trong đó, Mục tiêu đến 2025 là: “*Cắt giảm, đơn giản hoá ngay thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh bảo đảm bãi bỏ ít nhất 30% điều kiện đầu tư kinh doanh không cần thiết; giảm ít nhất 30% thời gian giải quyết của các thủ tục hành chính, 30% chi phí tuân thủ thủ tục hành chính*”; “*100% thủ tục hành chính liên quan đến doanh nghiệp được thực hiện trực tuyến, thông suốt, liền mạch, hiệu quả, bảo đảm minh bạch, giảm tối đa giấy tờ*”; “*100% thủ tục hành chính nội bộ giữa các cơ quan hành chính nhà nước và trong từng cơ quan hành chính nhà nước được rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục, thời gian giải quyết, chi phí thực hiện và sửa đổi, hoàn thiện để phù hợp với việc thực hiện tinh gọn, sắp xếp bộ máy, đồng thời bảo đảm thông suốt, hiệu quả*”.

¹⁴ Trong đó, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các Bộ, cơ quan, địa phương “*Tập trung rà soát kỹ lưỡng, cắt giảm, đơn giản hóa quy định, thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh và đời sống người dân, bảo đảm giảm ít nhất 30% thời gian xử lý thủ tục hành chính, ít nhất 30% chi phí kinh doanh (chi phí tuân thủ); bãi bỏ 30% điều kiện kinh doanh không cần thiết; thực hiện các thủ tục liên quan đến doanh nghiệp trên môi trường điện tử, bảo đảm thông suốt, liền mạch, hiệu quả*” (Mục 1.a).

lưu ý một số vấn đề sau:

1. Đề nghị bổ sung giải trình rõ hơn về việc sửa đổi quy định về nghiệm thu công trình xây dựng tại Điều 123 Luật Xây dựng năm 2014 (Điều 56 Dự thảo Luật) theo hướng bỏ công trình sử dụng vốn đầu tư công khỏi đối tượng thực hiện kiểm tra để cắt giảm, đơn giản hóa TTHC liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh theo tinh thần Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 26/3/2025 của Chính phủ¹⁵ vì: Nghị quyết số 66/NQ-CP chỉ đưa ra yêu cầu cắt giảm TTHC mà không quy định cụ thể việc cắt giảm TTHC nào. Việc cắt giảm TTHC cần đi đôi với cơ chế hậu kiểm, bảo đảm an toàn, chống lãng phí, bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn đầu tư công. Trong khi đó, hồ sơ Dự thảo Luật chưa thể hiện được việc có cơ chế hậu kiểm thay thế cho thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu công trình sử dụng vốn đầu tư công.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Đối tượng cần thực hiện thủ tục hành chính kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng được quy định theo nguyên tắc là các công trình thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng. Đối với các công trình sử dụng vốn đầu tư công thuộc danh mục công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng vẫn phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu. Đối với các công trình sử dụng vốn đầu tư có quy mô nhỏ, kỹ thuật không phức tạp không cần thiết phải thực hiện thủ tục hành chính này để đảm bảo thực hiện cắt giảm, đơn giản hóa TTHC liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh theo tinh thần Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 26/3/2025 của Chính phủ.

Ngoài ra, để quản lý vốn đầu tư công bảo đảm hiệu quả chống lãng phí đã có các hoạt động của các cơ quan quản lý nhà nước khác như quản lý trật tự xây dựng, kiểm tra chuyên ngành, thanh tra, kiểm toán, ...

Do đó, Bộ Xây dựng kiến nghị giữ nguyên như dự thảo

2. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung đánh giá tác động TTHC trong Tờ trình về các nội dung quy định về TTHC dự kiến sẽ quy định chi tiết tại Nghị định của Chính phủ như thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; cấp giấy phép xây dựng; cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng cho cá nhân.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tại Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung các quy định về thủ tục hành chính hiện hành theo hướng đơn giản hoá thủ tục (đơn giản hoá hồ sơ, nội dung, giảm thời gian thực hiện) và giao Chính phủ quy định chi tiết về các thủ tục hành chính:

¹⁵ Việc kiểm tra công tác nghiệm thu thực hiện đối với công trình (không phân biệt nguồn vốn đầu tư) thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp; công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp; công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng.

thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; cấp giấy phép xây dựng; cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng cho cá nhân. Bộ Xây dựng đã bổ sung đánh giá tác động TTHC trong Tờ trình dự án Luật.

3. Đề nghị giao Chính phủ/Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể, rõ ràng hơn về: hồ sơ gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng của chủ đầu tư (Khoản 3 Điều 43); hồ sơ, trình tự, thủ tục điều chỉnh giấy phép, gia hạn giấy phép, cấp lại giấy phép, thu hồi giấy phép (Khoản 4 Điều 44).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

- Tiếp thu ý kiến, Cơ quan chủ trì soạn thảo đã bổ sung quy định làm rõ về hồ sơ gửi kèm theo thông báo khởi công tại khoản 3 Điều 43 Dự thảo Luật. Cụ thể: “3. Chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại a, b, c, d, đ, e và h khoản 2 Điều này có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng **kèm theo hồ sơ tương ứng với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định (không bao gồm Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng)** đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng có thẩm quyền tại địa phương để quản lý.”.

- Tiếp thu ý kiến về hồ sơ, trình tự, thủ tục điều chỉnh giấy phép, gia hạn giấy phép, cấp lại giấy phép, thu hồi giấy phép, Cơ quan chủ trì soạn thảo đã bổ sung quy định làm rõ tại khoản 3 Điều 44 Dự thảo Luật, cụ thể: “*Chính phủ quy định chi tiết về các nội dung liên quan đến hồ sơ, trình tự, thủ tục điều chỉnh giấy phép, gia hạn giấy phép, cấp lại giấy phép, thu hồi giấy phép xây dựng; thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng.*”.

4. Đề nghị điều chỉnh quy định về các dự án xây dựng công trình không yêu cầu phải có giấy phép xây dựng (điểm b khoản 2 Điều 43 Dự thảo Luật) khi dự án xây dựng công trình không yêu cầu phải có giấy phép xây dựng khi dự án xây dựng công trình được đánh giá phù hợp với quy hoạch nhằm mục tiêu giảm thủ tục hành chính, cắt giảm giấy phép con gây chậm trễ trong quá trình đầu tư, xây dựng công trình.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến, cơ quan chủ trì soạn thảo đã sửa đổi làm rõ đối với đối tượng công trình phải thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc thẩm định thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (phù hợp với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án), được người quyết định đầu tư phê duyệt đúng quy định thì không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng (điểm đ khoản 2 Điều 43 Dự thảo Luật).

Đồng thời, thực hiện Công điện số 133/CD-TTg ngày 12/8/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp nhằm thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025, Dự thảo đã bổ sung trường hợp

nhà ở riêng lẻ không phải cấp giấy phép xây dựng tại điểm e khoản 2 Điều 43 như sau: *“Công trình nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận.”*.

Ngày 05/9/2025, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 9520/BXD-KTQLXD đề nghị UBND thành phố Hà Nội và UBND Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, góp ý kiến với nội dung quy định về đối tượng miễn giấy phép xây dựng tại khoản 2 Điều 43 của Dự thảo Luật xây dựng đang được gửi lấy ý kiến; đề xuất bổ sung các trường hợp khác (đối với các đối tượng công trình được nêu tại điểm a mục 4 Công điện số 133/CĐ-TTg nếu có).

5. Đề nghị bổ sung quy định về các trường hợp cấp phép xây dựng, đề nghị bổ sung các trường hợp điều chỉnh giấy phép, gia hạn giấy phép, cấp lại giấy phép, thu hồi giấy phép tại Điều 44 Dự thảo Luật để bảo đảm đầy đủ, còn giao cho Chính phủ quy định chi tiết.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Như đã giải trình tại Mục IV.3

6. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định về trình tự, thủ tục quyết định đầu tư công trình xây dựng khẩn cấp sử dụng vốn không phải vốn đầu tư công (như vốn chi thường xuyên...) (khoản 4 Điều 69) để xác định rõ đối với trường hợp này có phải phê duyệt quyết định đầu tư công vì trường hợp lệnh khẩn cấp là quyết định đầu tư dự án sẽ mâu thuẫn với quy định tại khoản 2 Điều 78 Dự thảo Luật (do không xác định được giá trị của tổng mức đầu tư).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Nội dung quy định tại Điều 69 Dự thảo Luật bao gồm toàn bộ các nguồn vốn. Việc bổ sung thêm nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục quyết định đầu tư công trình xây dựng khẩn cấp sử dụng vốn đầu tư công để thống nhất với nội dung đã được quy định tại pháp luật về đầu tư công.

7. Đối với công trình tạm để phục vụ công trình chính hoặc công trình phục vụ tổ chức các sự kiện (Điều 71), đề nghị điều chỉnh thủ tục thông báo cho Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh thay vì thủ tục chấp thuận tổ chức sự kiện và giao cho Bộ trưởng/UBND tỉnh/Chính phủ quy định chi tiết thủ tục thông báo, thủ tục chấp thuận này.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Đối với công trình tạm để phục vụ công trình chính hoặc công trình phục vụ tổ chức các sự kiện (Điều 71), đề nghị điều chỉnh thủ tục thông báo cho Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh thay vì thủ tục chấp thuận tổ chức sự kiện và giao cho Bộ

trưởng/UBND tỉnh/Chính phủ quy định chi tiết thủ tục thông báo, thủ tục chấp thuận này. Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau: Công trình tạm, công trình tổ chức sự kiện có tính tạm thời không phân biệt quy mô. Do đó, việc quy định như dự thảo để bảo đảm tính thống nhất trên địa bàn, việc phân cấp, ủy quyền thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh theo quy định tại Luật tổ chức chính quyền địa phương.

8. Đề nghị nghiên cứu lại đầu mối thực hiện việc điều chỉnh tổng mức đầu tư giữa các dự án thành phần thực hiện theo hình thức đầu tư công (khoản 7 Điều 74) cho phù hợp.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã tiếp thu nội dung này tại Dự thảo Luật tại Điều 74.

V. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH VỚI ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ NƯỚC CHXHCN VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN; BẢO ĐẢM YÊU CẦU VỀ QUỐC PHÒNG, AN NINH; NGUỒN TÀI CHÍNH, NGUỒN NHÂN LỰC, VIỆC PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP, VIỆC ỨNG DỤNG, THÚC ĐẨY PHÁT TRIỂN KHOA HỌC, CÔNG NGHỆ, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ

1. Về tính tương thích với điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên

Hội đồng thẩm định (trong đó có đại diện Bộ Ngoại giao) chưa phát hiện nội dung Dự thảo Luật có nội dung trái cam kết quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát để đảm bảo nội dung Dự thảo Luật không trái với các điều ước quốc tế có liên quan; từ đó khẳng định nội dung này tại dự thảo Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến chính sách, dự thảo (và chịu trách nhiệm về vấn đề này). Trong đó, đề nghị bổ sung vào dự thảo Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến chính sách, dự thảo nội dung đánh giá phù hợp với Dự thảo Luật và các điều ước quốc tế có liên quan.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu và tiếp tục rà soát để đảm bảo nội dung dự án Luật không trái với các điều ước quốc tế có liên quan.

2. Về bảo đảm yêu cầu về quốc phòng, an ninh

Tại cuộc họp Hội đồng thẩm định, đại diện Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chưa phát hiện nội dung không đảm bảo yêu cầu quốc phòng, an ninh. Tuy nhiên, Đại diện Bộ Công an có ý kiến về việc bổ sung quy định của Bộ trưởng Bộ Công an đảm bảo phù hợp với yêu cầu đặc thù quản lý ngành đối với công trình xây

dựng phục vụ an ninh (Điều 29 Dự thảo Luật). Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát, bổ sung các quy định đặc thù đối với việc đầu tư xây dựng các công trình có liên quan đến quốc phòng, an ninh trong Dự thảo Luật để bảo đảm yêu cầu về quốc phòng, an ninh, đồng thời khẳng định nội dung trên tại Tờ trình (và chịu trách nhiệm về vấn đề này).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến của Bộ Công an, tại Dự thảo Luật đã bổ sung nội dung yêu cầu lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với các dự án trọng yếu thuộc danh mục dự án trọng yếu có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh; đồng thời bổ sung khoản 5 Điều 29 quy định: “*Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật phù hợp với yêu cầu đặc thù quản lý ngành đối với dự án đầu tư xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh; quy định Danh mục dự án trọng yếu có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh*”.

3. Về nguồn tài chính, nguồn nhân lực, việc phân cấp nhiệm vụ, quyền hạn, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

a) Về nguồn tài chính, nguồn nhân lực

Dự thảo Tờ trình về Dự thảo Luật (Mục VI, trang 11) có giải trình về dự kiến nguồn lực (tài chính và nhân lực) để đảm bảo thực hiện Dự thảo Luật. Tuy nhiên, trong điều kiện tăng cường, đẩy mạnh phân cấp và nội dung dự án Luật liên quan đến trách nhiệm, thẩm quyền của Ủy ban nhân dân các cấp, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo trong quá trình nghiên cứu hoàn thiện Dự thảo Luật tiếp tục thực hiện việc đánh giá về nguồn nhân lực đảm bảo thi hành Luật, phối hợp chặt chẽ với Bộ Tài chính, Bộ Nội vụ tính toán và bố trí đầy đủ các nguồn lực, các điều kiện hợp lý đảm bảo thực hiện Dự thảo Luật sau khi được ban hành và thể hiện phù hợp tại nội dung Tờ trình. Trong đó, đề nghị làm rõ thêm trong Dự thảo Luật về các Nghị quyết của Quốc hội nào cho phép các dự án được bổ sung danh mục trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và bố trí vốn kế hoạch đầu tư công hàng năm cho các công việc về đào tạo nguồn nhân lực, cho công tác truyền thông cho dự án.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Dự thảo Luật đã cắt giảm 03 nhóm thủ tục hành chính¹⁶, cắt giảm mạnh đối tượng có yêu cầu thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng so với Luật Xây dựng hiện hành, theo đó không phát sinh yêu cầu về nguồn lực thực hiện ở địa phương sau khi phân cấp. Kinh phí cho các công việc về tuyên truyền, phổ biến, tổ chức

¹⁶ Thẩm định thiết kế 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 hành nghề

đào tạo nguồn nhân lực của cơ quan nhà nước. công việc này dự kiến được lấy từ nguồn kinh phí tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật hàng năm.

b) Về việc phân cấp nhiệm vụ, quyền hạn

Dự thảo Luật không quy định cụ thể về việc phân cấp nhiệm vụ, quyền hạn mà giao Chính phủ quy định chi tiết. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung thêm đánh giá tác động về việc phân quyền, phân cấp trong Tờ trình, trong đó nêu rõ dự kiến phân cấp như thế nào tại các văn bản của Chính phủ để đảm bảo tính khả thi khi Luật được ban hành.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã bổ sung cụ thể về dự kiến phân cấp tại nội dung Tờ trình Chính phủ.

c) Về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Khoa học và Công nghệ rà soát, làm rõ về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số trong thực hiện Luật (ví dụ: việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, việc ký điện tử khi thực hiện phê duyệt dự án đầu tư xây dựng để đảm bảo thuận tiện đối với trường hợp người thiết kế, người chủ trì và người làm không đồng thời ở cùng 01 địa điểm...) và thể hiện rõ vấn đề này tại Tờ trình.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Do Dự thảo Luật không quy định mà giao Chính phủ quy định chi tiết về hồ sơ, trình tự đối với các thủ tục hành chính, việc ứng dụng khoa học nghệ, chuyển đổi số thông qua các quy định về thực hiện thủ tục hành chính trực tuyến, ứng dụng công nghệ thông tin (BIM, GIS,...), sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai, quy hoạch, xây dựng. Bộ Xây dựng đã bổ sung nội dung này tại mục Tờ trình Chính phủ.

4. Về việc bảo đảm bình đẳng giới, chính sách dân tộc

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát và đánh giá về sự phù hợp của Dự thảo Luật với yêu cầu bảo đảm bình đẳng giới và chính sách dân tộc (nếu có) và khẳng định nội dung này tại Tờ trình Chính phủ.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Dự thảo Luật đã bảo đảm về bình đẳng giới, không có nội dung liên quan đến chính sách dân tộc, Bộ Xây dựng đã bổ sung nội dung này tại Tờ trình Chính phủ.

VI. VỀ CÁC NỘI DUNG KHÁC

1. Vấn đề chung

1.1. Đề nghị đánh giá tổng kết lại việc thực hiện các quy định của Luật Xây dựng năm 2014. Đối với những nội dung trong quá trình triển khai thực hiện không có vướng mắc, bất cập thì đề nghị giữ nguyên để đảm bảo tính ổn định của hệ thống pháp luật. Ví dụ: đối với công trình khẩn cấp (khoản 2 Điều 69), theo Điều 82 Luật Xây dựng năm 2014 thuộc đối tượng công trình xây dựng cấp bách trong quá trình thực hiện giao Bộ Công an nhưng chưa phát sinh vướng mắc, bất cập.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

- Luật xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14 quy định về xây dựng công trình khẩn cấp (Điều 130), trong nội dung quy định về công trình khẩn cấp thì có quy định các công trình cấp bách và chưa quy định cụ thể loại công trình phải triển khai thi công xây dựng ngay hoặc công trình chỉ cần thi công xây dựng nhanh, việc phân định không rõ dẫn đến khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện. Theo đó, Dự thảo Luật đã quy định cụ thể công trình cần xây dựng ngay (công trình khẩn cấp) và loại công trình yêu cầu thi công xây dựng nhanh (công trình cấp bách).

- Công trình khẩn cấp, cấp bách phục vụ quốc phòng và an ninh có những đặc thù riêng, theo đó việc quy định giao cho Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về trình tự thực hiện việc xây dựng công trình khẩn cấp, cấp bách là cần thiết và khả thi.

1.2. Đề nghị đánh giá, tổng kết các bất cập, vướng mắc trong các dự án đầu tư xây dựng trong thời gian qua (việc quản lý dự án, quản lý chi phí đầu tư xây dựng, giao kết và thực hiện hợp đồng xây dựng...) để trên cơ sở đó đề xuất hoàn thiện Dự thảo Luật, đảm bảo tính hợp lý, khả thi, hạn chế tranh chấp. Ví dụ: nghiên cứu, bổ sung quy định bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư trong trường hợp nhà thầu bỏ trốn, không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Đối với nội dung quy định quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong Luật Xây dựng hiện hành có một số vướng mắc trong thực tiễn triển khai như sau: (i) Việc quy định “chi phí đầu tư xây dựng phải được tính đúng, tính đủ theo từng dự án, công trình, gói thầu” chưa thể hiện phù hợp bản chất của quá trình hình thành chi phí đầu tư xây dựng là chuẩn xác dần theo từng bước, từng giai đoạn, dẫn đến có cách hiểu khác nhau; (ii) Một số nội dung về khái niệm, cách xác định chi phí (sơ bộ tổng mức, tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng), định mức xây dựng, giá xây dựng chưa được quy định cụ thể, có thể dẫn đến có nhiều cách hiểu khác nhau, không thống nhất trong thực hiện; (iii) Một số quy định không còn phù hợp với yêu cầu quản lý trong điều kiện hiện nay như nội dung quy định UBND cấp tỉnh phải công bố bộ đơn giá xây dựng công trình; (iv) Một số quy định về áp dụng, tham khảo định mức xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước ban hành còn có cách hiểu khác nhau trong thực tiễn triển khai.

2. Một số vấn đề cụ thể

2.1. Đề nghị rà soát các thuật ngữ giải thích từ ngữ tại Điều 3 Dự thảo Luật cho phù hợp, ví dụ: rà soát lại giải thích từ ngữ tại khoản 1 Điều 3 Dự thảo Luật vì quy định này chưa thể hiện được 02 nội hàm của hoạt động đầu tư xây dựng là “*hoạt động đầu tư*” và chưa thể hiện hoạt động đầu tư là theo các quy định của pháp luật nào (đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư); đề nghị bổ sung cụm từ “*tổ hợp*” vào khoản 29 Điều 3 vì đây là hình thức nhà thầu đã và thường dùng trong nước và quốc tế; bổ sung giải thích nội hàm “*công trình xây dựng chuyên ngành*” để làm rõ phạm vi, trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan; bổ sung giải thích từ ngữ “*hạng mục công trình*” vì Dự thảo Luật có nhiều quy định sử dụng thuật ngữ này.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã chỉnh lý nội dung giải thích từ ngữ về “*hoạt động đầu tư xây dựng*”, đối với việc bổ sung cụm từ “*tổ hợp*” vào khoản 29 Điều 3, do không có nội hàm quy định bên trong Dự thảo Luật nên Bộ Xây dựng đề nghị không bổ sung quy định đối với khái niệm này.

2.2. Dự thảo Luật giao quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan chuyên môn về xây dựng nhiều. Tuy nhiên, việc giao quyền cần gắn với trách nhiệm và tăng cường hậu kiểm. Do đó, đề nghị nghiên cứu, bổ sung các quy định “hậu kiểm” trong Dự thảo Luật để đảm bảo phòng chống lạm dụng, tiêu cực, đồng thời, quy định rõ trách nhiệm của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, các bộ ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố có liên quan, các cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư. Ví dụ:

a) Điều 13 Dự thảo Luật cần bổ sung cơ sở dữ liệu về tiêu chuẩn, quy chuẩn và bổ sung trách nhiệm của Bộ Khoa học và Công nghệ trong quản lý tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tại điểm d khoản 1 Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật đã quy định “*Quản lý và tổ chức việc xây dựng, vận hành và khai thác Cơ sở dữ liệu quốc gia về tiêu chuẩn, đo lường, chất lượng*” là một nội dung của quản lý nhà nước về hoạt động trong lĩnh vực tiêu chuẩn, quy chuẩn. Bên cạnh đó, tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 7a của Luật trên cũng đã quy định về trách nhiệm quản lý nhà nước của Bộ Khoa học và Công nghệ và các Bộ trong hoạt động tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật. Vì vậy, không cần thiết bổ sung các nội dung này vào Dự thảo Luật Xây dựng, để gây trùng lặp với pháp luật chuyên ngành.

b) Đề nghị bổ sung quy định cụ thể hơn giao Thủ tướng Chính phủ quy định về Hội đồng do Thủ tướng Chính phủ thành lập tổ chức kiểm tra công tác nghiệm

thu đối với công trình xây dựng thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp tại điểm a khoản 4 Điều 56 Dự thảo Luật như: (1) làm rõ cơ cấu tổ chức, thành phần chính, trách nhiệm của Hội đồng do Thủ tướng Chính phủ thành lập tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu đối với công trình xây dựng thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, cơ chế phối hợp, mối quan hệ giữa Hội đồng với cơ quan chuyên môn về xây dựng; (2) bổ sung thành phần Hội đồng gồm các bộ, ngành có liên quan; quy định rõ phạm vi kiểm tra, vai trò của từng cơ quan tham gia Hội đồng, đảm bảo hợp lý, khả thi, đúng thẩm quyền; (3) nghiên cứu quy định theo hướng phân cấp, phân quyền về vấn đề này cho Bộ Xây dựng (nếu có thể).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

(1) Tiếp thu ý kiến của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng đã bổ sung vào Điều 56 Dự thảo Luật các nội dung quy định về: tên của Hội đồng, giao Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập, trong đó quy định cơ cấu tổ chức, thành phần chính, trách nhiệm, quyền hạn, chế độ làm việc, trách nhiệm phối hợp giữa Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức, cá nhân có liên quan với Hội đồng.

(2) Công trình xây dựng thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp là các công trình áp dụng các công nghệ mới, công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, yêu cầu nguồn lực lớn, đòi hỏi sự tham gia, phối hợp của nhiều Bộ ngành, Ủy ban nhân dân, các cơ quan chuyên môn tại địa phương và cần sự tham gia của nhiều chuyên gia thuộc các chuyên ngành khác nhau. Do đó để đảm bảo hợp lý, khả thi, thống nhất trong việc chỉ đạo, quyết định các vấn đề phức tạp, cấp bách có tính liên ngành, liên địa phương, Bộ Xây dựng kiến nghị bảo lưu giao nội dung này vẫn để giao Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập, không giao cho Bộ Xây dựng.

c) Đề nghị bổ sung nghĩa vụ mua bảo hiểm trách nhiệm dân sự cho công trình xây dựng của chủ đầu tư tại khoản 2 Điều 58 dự án Luật để đảm bảo phù hợp với điểm a khoản 2 Điều 9 dự án Luật.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Hoạt động đầu tư xây dựng chịu sự điều chỉnh bởi nhiều quy định pháp luật, chi phối trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư, không thể kể hết trong Luật. Vì vậy, trong dự thảo chỉ quy định những nghĩa vụ, trách nhiệm có tính chất đặc thù trong hoạt động đầu tư xây dựng của chủ đầu tư. Vì vậy, tại khoản 2 Điều này đã có quy định “Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan”.

d) Đề nghị bổ sung quy định về tổ chức đánh giá định kỳ an toàn (khoản 4 Điều 64) được kiểm tra, đánh giá như thế nào.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tại Điều 64 Dự thảo Luật, chỉ đưa ra các quy định chung về yêu cầu đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình vận hành và sử dụng đối với các công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng. Các nội dung khác sẽ giao Chính phủ quy định chi tiết về bảo trì, đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình sử dụng. Trong đó, các nội dung chi tiết về trình tự thực hiện, nội dung, trách nhiệm tổ chức thực hiện, xác nhận kết quả đánh giá an toàn công trình sẽ được quy định cụ thể tại Nghị định của Chính phủ (theo quy định hiện hành, các nội dung này được quy định tại Điều 36 đến Điều 39 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP). Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên như Dự thảo Luật.

đ) Đề nghị bổ sung và hoàn thiện trách nhiệm của Bộ Xây dựng với công trình xây dựng chuyên ngành, trách nhiệm của các Bộ chuyên ngành như Bộ Nội vụ, Bộ Công Thương, Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại khoản 9 Điều 92 Dự thảo Luật; bổ sung trách nhiệm xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực cho ngành xây dựng vào Điều 92 Dự thảo Luật.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Theo quy định tại Điều 92 Dự thảo Luật, Bộ Xây dựng “*chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng*”, bao gồm các trách nhiệm đưa ra các quy định quản lý đối với các công trình xây dựng nói chung và quy định các nội dung quản lý của Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành. Các nội dung trách nhiệm của Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành (Bộ Công Thương, Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn) sẽ tiếp tục được quy định chi tiết tại các văn bản dưới luật (Nghị định, Thông tư có liên quan).

e) Đề nghị rà soát lại quy định về trách nhiệm của UBND các cấp tại điểm c khoản 1 Điều 94 Dự thảo Luật, đảm bảo phù hợp với thẩm quyền và năng lực của UBND cấp tỉnh.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn đã giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm quyền ban hành quy chuẩn kỹ thuật địa phương, theo đó quy định tại điểm c khoản 1 Điều 94 Dự thảo Luật đã đảm bảo phù hợp với thẩm quyền và năng lực của UBND cấp tỉnh

g) Đề nghị bổ sung nội hàm Điều 95 Dự thảo Luật về trách nhiệm kiểm tra chuyên ngành xây dựng và giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

- Bộ Xây dựng tiếp thu và bổ sung khoản 4 Điều 95 như sau: "4. Chính phủ

quy định chi tiết về kiểm tra chuyên ngành xây dựng”;

- Nội hàm về trách nhiệm kiểm tra chuyên ngành đã được quy định tại Điều 61 Luật Thanh tra năm 2025.

h) Đề nghị bổ sung trách nhiệm, chế tài đối với chủ đầu tư, tư vấn, nhà thầu khi vi phạm chất lượng, an toàn; bổ sung trách nhiệm pháp lý rõ ràng cho chủ đầu tư, tư vấn, nhà thầu nếu xảy ra sự cố.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 56 Dự thảo Luật đã nêu rõ “tổ chức, cá nhân tham gia nghiệm thu chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận khi nghiệm thu công trình xây dựng” và được quy định tại các điều về quyền và trách nhiệm của các chủ thể trong thi công xây dựng (Điều 58 đến Điều 62). Ngoài ra, Nghị định 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định phân định trách nhiệm của các chủ thể trong quản lý thi công, an toàn thi công xây dựng công trình (chủ đầu tư, nhà thầu thi công, giám sát, thiết kế) được quy định tại các Điều 7, Điều 13, Điều 14, Điều 19, Điều 20 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP (các nội dung này sẽ được kế thừa và quy định trong Nghị định của Chính phủ sau khi Luật Xây dựng được ban hành).

Trách nhiệm của các chủ thể khi xảy ra sự cố công trình đã được quy định tại khoản 4 Điều 54 Dự thảo Luật. Ngoài ra, trong Nghị định hướng dẫn sẽ quy định chi tiết trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan khi xảy ra sự cố (theo quy định hiện hành tại các Điều 43 đến Điều 47 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP);

Chế tài cho các hành vi vi phạm cụ thể trong thi công xây dựng, vi phạm quy định khi xảy ra sự cố công trình cũng sẽ được quy định cụ thể trong Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng (quy định hiện hành tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).

Do đó, Bộ Xây dựng kiến nghị giữ nguyên như dự thảo.

i) Đề nghị bổ sung trách nhiệm “hậu kiểm” của chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước với dự án đầu tư có quy mô lớn, ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích của cộng đồng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tại Điều 56 của Dự thảo Luật đã có quy định đối với công trình có quy mô lớn, ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích của cộng đồng phải được cơ quan có thẩm quyền (Hội đồng do Thủ tướng thành lập hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng) kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng. Việc kiểm tra công tác nghiệm thu là một hoạt động “hậu kiểm” của cơ quan quản lý nhà nước, nhằm kiểm soát công trình phải đáp ứng các điều kiện theo quy định mới được đưa vào khai thác, sử dụng.

Ngoài ra, để quản lý vốn đầu tư công bảo đảm hiệu quả chống lãng phí đã có các hoạt động của các cơ quan quản lý nhà nước khác như quản lý trật tự xây

dựng, kiểm tra chuyên ngành, thanh tra, kiểm toán, ...

Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung như Dự thảo Luật.

2.3. Về nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi (Điều 24 Dự thảo Luật), đề nghị quy định chi tiết hơn về giải pháp kỹ thuật, lập tổng mức đầu tư, thông số thiết bị... nhất là đối với các dự án đầu tư công trong trường hợp thiết kế trong lập Báo cáo nghiên cứu khả thi cho phép thay thiết kế cơ sở bằng thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế FEED để đảm bảo tính khả thi trong thực tiễn áp dụng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Theo nguyên tắc luật khung, các nội dung chi tiết hơn sẽ được quy định tại Nghị định của Chính phủ, do đó Bộ Xây dựng đề nghị giữ nguyên nội dung như Dự thảo Luật.

2.4. Đề nghị nghiên cứu, sửa đổi quy định “...*Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, dự án PPP, việc phân cấp, ủy quyền phê duyệt dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư*” tại khoản 1 Điều 39 Dự thảo Luật theo hướng đảm bảo việc phân cấp, ủy quyền phù hợp với quy định của Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 và các pháp luật có liên quan vì: khoản 2 Điều 9 Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025 quy định Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ được quyết định phân cấp cho chính quyền địa phương thực hiện một số nhiệm vụ liên quan đến ngành, lĩnh vực được giao quản lý theo phạm vi lãnh thổ; phân cấp, ủy quyền cho các tổ chức, đơn vị trực thuộc; Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 quy định Ủy ban nhân dân ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân, người đứng đầu cơ quan chuyên môn, tổ chức hành chính khác, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Ủy ban nhân dân cấp mình hoặc Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp dưới (khoản 1 Điều 14).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh lý tại Dự thảo Luật.

2.5. Về dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng (Điều 66 Dự thảo Luật), đề nghị giao Chính phủ quy định chi tiết khi nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng, có cần phải kiểm định chất lượng công trình để xem xét việc dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng không, tránh sự tùy nghi trong thực tiễn áp dụng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Theo quy định hiện hành (Nghị định 06/2021/NĐ-CP) đã có quy định về thẩm quyền, nội dung, trình tự và trách nhiệm của các chủ thể trong việc dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng phù hợp với các trường hợp “công trình có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho khai thác, sử dụng”, “công trình

hết thời hạn sử dụng”, và công trình xây dựng gặp sự cố. Trong các trường hợp nêu trên, pháp luật hiện hành cũng đã quy định cụ thể trường hợp nào phải thực hiện kiểm định, trường hợp nào phải thực hiện dừng khai thác ngay mà không cần chờ kiểm định.

Tuy nhiên, để đảm bảo tính khả thi, hợp lý, Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến của Bộ Tư pháp, bổ sung nội dung giao Chính phủ quy định chi tiết về phá dỡ công trình vào Dự thảo Luật.

2.6. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung một số nội dung trong dự án Luật để đảm bảo tính toàn diện và khả thi như:

a) Quy hoạch và đầu tư theo mô hình TOD; việc đầu tư tư nhân vào hạ tầng kỹ thuật đô thị như cấp thoát nước, năng lượng tái tạo, hạ tầng số.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Dự thảo Luật đã sửa đổi quy định về “hoạt động xây dựng” không bao gồm việc lập quy hoạch, theo đó không có cơ sở bổ sung quy định về quy hoạch và đầu tư theo mô hình TOD. Do Luật Xây dựng chỉ điều tiết chung về trình tự, thủ tục xây dựng, các chính sách riêng về việc đầu tư tư nhân vào hạ tầng kỹ thuật đô thị cần được quy định ở các pháp luật chuyên ngành để đảm bảo đầy đủ và khả thi trong áp dụng.

b) Quy định chung về ứng dụng công nghệ số, dữ liệu xây dựng, áp dụng mô hình thông tin công trình BIM (Điều 5) và phải đảm bảo tính khả thi.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến thẩm định, đồng thời đảm bảo nguyên tắc Luật chỉ quy định những vấn đề khung, có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội theo quy định tại Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị, Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế) tiếp thu, hoàn thiện sẽ chỉ quy định nội dung mang tính nguyên tắc chung liên quan đến ứng dụng công nghệ số, dữ liệu xây dựng, áp dụng mô hình thông tin công trình BIM (Điều 6), những nội dung có sự biến động, điều chỉnh thường xuyên sẽ được quy định tại Nghị định của Chính phủ hoặc Thông tư của các Bộ, ngành để đảm phù hợp với sự thay đổi của thực tiễn và đảm bảo tính khả thi trong triển khai thực hiện (*hiện nay, nội dung ứng dụng công nghệ số, áp dụng mô hình thông tin công trình BIM, dữ liệu xây dựng đang được quy định chi tiết tại Nghị định 175/2025/NĐ-CP ngày 30/12/2025 của Chính phủ và Thông tư số 24/2025/TT-BXD ngày 29/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng*).

c) Khuyến khích, ưu tiên áp dụng các tiêu chuẩn mới theo tiêu chuẩn quốc tế (khoản 2 Điều 6 về tiêu chuẩn được áp dụng trong hoạt động đầu tư, xây dựng).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Việc xây dựng, áp dụng tiêu chuẩn quốc tế đã được quy định cụ thể tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật, bên cạnh đó, Nghị định hướng dẫn Luật đang trong quá trình xây dựng cũng có quy định các nội dung liên quan về tiêu chuẩn quốc tế. Ví dụ, tại khoản 4 Điều 14 dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật đã nêu “*Ưu tiên chấp nhận hoàn toàn tiêu chuẩn quốc tế, tiêu chuẩn khu vực, tiêu chuẩn nước ngoài khi xây dựng tiêu chuẩn quốc gia cho đối tượng có tính đổi mới sáng tạo, công nghệ chiến lược, công nghệ cao, công nghệ mới, thực hiện cam kết quốc tế về hài hòa tiêu chuẩn, thúc đẩy thuận lợi hóa thương mại đa phương, song phương*”. Do đó, Bộ Xây dựng nhận thấy không cần thiết bổ sung tại Dự thảo Luật.

d) Trách nhiệm phối hợp của cơ quan chuyển đổi công nghệ, ứng dụng công nghệ mới (khoản 4 Điều 6) để đảm bảo nâng cao hiệu quả đầu tư xây dựng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến góp ý, Bộ Xây dựng đã cập nhật, bổ sung một số quy định mang tính chất khung, nguyên tắc về trách nhiệm của các bộ, địa phương trong việc chủ trì, phối hợp thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng nói chung và chuyển đổi công nghệ, ứng dụng công nghệ mới để đảm bảo nâng cao hiệu quả đầu tư xây dựng nói riêng trong Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế) hoàn thiện theo ý kiến thẩm định, góp ý; theo đó, trách nhiệm của Bộ Xây dựng được quy định tại khoản 7 Điều 92 của Dự thảo Luật, trách nhiệm của các bộ, cơ quan ngang bộ quy định tại điểm a khoản 1 của Dự thảo Luật, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp quy định tại Điều 94 của Dự thảo Luật, các nội dung cụ thể sẽ được quy định tại văn bản hướng dẫn dưới Luật nhằm thích ứng được với sự thay đổi nhanh chóng của công nghệ và nhu cầu quản lý trong từng thời điểm.

đ) Quy định đối với cơ quan đại diện ngoại giao nước ngoài, có cơ quan khác làm chủ đầu tư dự án thay cơ quan đại diện ngoại giao nước ngoài (Điều 8) để có đủ cơ sở áp dụng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Đối tượng áp của Luật này là các hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam, do đó các cơ quan đại diện ngoại giao ở nước ngoài không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Xây dựng. Bộ Xây dựng sẽ phối hợp với các cơ quan của Bộ Ngoại giao trong quá trình soạn thảo quy định liên quan đến đầu tư xây dựng của các cơ quan đại diện ngoại giao ở nước ngoài theo pháp luật theo quy định của pháp luật về Cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài.

e) Quy định về bảo đảm kết nối đồng bộ với cơ sở dữ liệu quốc gia về quy hoạch (khoản 3 Điều 13) để đảm bảo sự liên thông, đồng bộ dữ liệu quốc gia phục

vụ xây dựng khung kiến trúc Chính phủ số Việt Nam.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến. Cơ quan chủ trì soạn thảo đã sửa đổi, bổ sung nội dung tại khoản 2 Điều 13 Dự thảo Luật Xây dựng sửa đổi. Cụ thể như sau:

“2. Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng phải được triển khai xây dựng trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính về hoạt động đầu tư xây dựng nêu tại khoản 2 Điều này và phải được cập nhật thường xuyên; bảo đảm kết nối đồng bộ với các cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, quy hoạch và các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác có liên quan; bảo đảm phục vụ công tác quản lý, quản trị; đáp ứng yêu cầu về công khai, minh bạch, quyền tiếp cận thông tin của các cơ quan, tổ chức và người dân.”.

g) Quy định chung về thiết kế cơ điện, thiết kế nội thất, thiết kế cảnh quan (Điều 18, Chương II).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Nội dung quy định tại Dự thảo Luật là quy định nguyên tắc chung, các nội dung thiết kế cơ điện, thiết kế nội thất, thiết kế cảnh quan thuộc một thành phần chi tiết trong thiết kế xây dựng nên cơ quan soạn thảo không đưa vào nội dung Luật. Nội dung chi tiết sẽ được nghiên cứu khi xây dựng Nghị định do Chính phủ ban hành.

h) Đề nghị bổ sung các nội dung xây dựng kế hoạch bảo dưỡng lớn, nhỏ; dự kiến khối lượng cho các hạng mục, dự kiến nguồn vốn, chi phí vận hành sau khi dự án kết thúc (Điều 23).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Việc bảo dưỡng công trình là một nội dung thuộc bảo trì công trình xây dựng được thực hiện theo kế hoạch bảo trì hàng năm và quy trình bảo trì công trình xây dựng được phê duyệt. Trong quá trình khai thác, sử dụng công trình, Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình tổ chức thực hiện việc kiểm tra, bảo dưỡng và sửa chữa công trình theo quy trình bảo trì công trình được phê duyệt. Về các nội dung liên quan đến bảo trì sẽ được Chính phủ quy định chi tiết theo quy định tại Điều 64 Dự thảo Luật về việc bảo trì công trình.

i) Đề nghị bổ sung nội dung thẩm định hình thức quản lý dự án vào nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của người quyết định đầu tư của cơ quan chuyên môn về xây dựng (Điều 26).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã tiếp thu, bổ sung nội dung thẩm định hình thức quản lý dự án tại Điều 26 Dự thảo Luật.

k) Quy định loại trừ việc cấp Giấy phép xây dựng, đối với công trình bí mật nhà nước xây dựng trên đất an ninh, đất quốc phòng (khoản 2 Điều 43).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến, Bộ Xây dựng đã bổ sung quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 “*công trình xây dựng tại khu vực đất sử dụng vào các mục đích vì quốc phòng, an ninh theo quy định pháp luật về đất đai.*”.

l) Quy định tính chi phí vận hành đối với trường hợp thực tiễn có nhiều công trình hạ tầng đơn vị xây dựng muốn bàn giao mà chủ sở hữu không nhận, bên đầu tư vẫn phải vận hành tại khoản 4 Điều 57 Dự thảo Luật về bàn giao công trình;

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Khoản 4 Điều 57 Dự thảo Luật đã quy định: “Trường hợp chưa bàn giao được công trình cho chủ quản lý sử dụng thì chủ đầu tư có trách nhiệm tạm thời quản lý, vận hành công trình xây dựng.” Tuy nhiên, trong thực tế có nhiều nguyên nhân, lý do đối với trường hợp chưa bàn giao được công trình cho chủ quản lý sử dụng liên quan đến trách nhiệm của các bên. Do đó quy định tại Dự thảo Luật mới dừng lại ở trách nhiệm chung, việc quy định về chi phí quản lý, vận hành đối với các trường hợp sẽ được nghiên cứu quy định tại Nghị định của Chính phủ.

m) Bổ sung quy định về “và phụ lục hợp đồng (nếu có)” (điểm c khoản 1 Điều 60).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu nội dung này tại Dự thảo Luật

n) Quy định phân cấp thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình bí mật nhà nước (khoản 3 Điều 68).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu ý kiến Bộ Tư pháp và điều chỉnh tại Dự thảo Luật như sau:

"3. Người quyết định hoặc người được phân cấp, ủy quyền theo quy định của pháp luật quyết định danh mục bí mật nhà nước theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước quyết định xây dựng công trình bí mật nhà nước."

o) Về dự toán xây dựng (Điều 75), đề nghị bổ sung nội dung cho phép sử dụng kết quả tính toán từ việc áp dụng Mô hình thông tin công trình, các phần mềm phù hợp trong việc lập, thẩm tra, phê duyệt dự toán;

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Thực hiện quy định tại 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, Dự thảo Luật Xây

dựng (thay thế) sẽ chỉ quy định những vấn đề khung, có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội. Việc sử dụng kết quả tính toán từ việc áp dụng Mô hình thông tin công trình, các phần mềm phù hợp trong việc lập, thẩm tra, phê duyệt dự toán thường xuyên có sự biến động, thay đổi trong thực tiễn. Do đó, nội dung này sẽ không được quy định Luật Xây dựng (thay thế) mà sẽ được quy định trong Thông tư của Bộ Xây dựng (*hiện nay, nội dung sử dụng các chương trình phần mềm thiết kế, phần mềm chuyên dụng để tự động xác định khối lượng phục vụ xác định dự toán xây dựng đang được quy định tại Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng*) để bảo đảm tính linh hoạt, phù hợp với thực tiễn, đảm bảo khả thi trong triển khai thực hiện.

p) Quy định phê duyệt quyết toán dự án đầu tư đối với trường hợp dự án sử dụng vốn khác (như vốn doanh nghiệp nhà nước, vốn ngoài ngân sách nhà nước...) (khoản 2 Điều 78);

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu nội dung này tại Dự thảo Luật

2.7. Một số quy định của Dự thảo Luật cần làm rõ thêm như: đề nghị làm rõ quy định về tổng mức được phê duyệt (khoản 3 Điều 12) là tổng mức đầu tư dự án hay tổng mức giá trị hợp đồng; các điều kiện để thực hiện đầu tư xây dựng (Điều 23); trường hợp người quyết định đầu tư được phép áp dụng thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật thay thế cho thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi và quyết định các bước thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt (khoản 4 Điều 24); nhiệm vụ thiết kế (Điều 29); sự cố công trình xây dựng (Điều 54).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

- Khoản 3 Điều 12: Tiếp thu, bỏ nội dung này trong Dự thảo Luật

- Điều 23, khoản 4 Điều 24: Việc áp dụng thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật thay thế cho thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi và quyết định các bước thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt tùy theo tính chất, yêu cầu dự án, Dự thảo Luật không ấn định các trường hợp cụ thể mà tạo chủ động cho người quyết định đầu tư.

- Điều 29: Nhiệm vụ thiết kế có tính chất khác nhau cho từng loại nguồn vốn, công trình, do đó tại Luật Xây dựng chỉ quy định về trách nhiệm, quyền hạn của các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng. Trong đó tại Điều 40 dự thảo đã quy định chủ đầu tư có trách nhiệm xác định yêu cầu, nội dung nhiệm vụ lập dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thẩm tra thiết kế xây dựng.

- Điều 54: Liên quan đến nội dung làm rõ thêm các quy định về sự cố công trình xây dựng, Bộ Xây dựng nhận thấy các quy định về trách nhiệm của các chủ thể khi xảy ra sự cố công trình, thẩm quyền giám định nguyên nhân sự cố, thẩm quyền cho phép tiếp tục thi công, khai thác, sử dụng công trình sau khi đã giải

quyết sự cố, trách nhiệm bồi thường tại Điều 54 Dự thảo Luật và giao Chính phủ quy định chi tiết về giải quyết sự cố công trình tại khoản 6 Điều 56 Dự thảo Luật là đảm bảo rõ ràng. Ngoài ra, trong Nghị định hướng dẫn sẽ quy định chi tiết trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan khi xảy ra sự cố (theo quy định hiện hành tại các Điều 43 đến Điều 47 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP).

2.8. Đề nghị rà soát Điều 53 Dự thảo Luật để quy định đầy đủ các trường hợp phá dỡ công trình xây dựng, ví dụ: phá dỡ theo nhu cầu của chủ sở hữu

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến của Bộ Tư pháp, bổ sung trường hợp phá dỡ công trình theo nhu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình.

2.9. Về điều khoản chuyên tiếp, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát các rà soát nội dung chuyên tiếp thật sự cần thiết để quy định tại Dự thảo Luật, trong đó những công trình, dự án có quy trình thực hiện thay đổi theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 (Điều 96) để đảm bảo tính chính xác, đầy đủ, phù hợp nhằm xử lý các trường hợp dự án đầu tư xây dựng, việc giao kết hợp đồng xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đang thực hiện theo pháp luật hiện hành tạo cơ sở pháp lý để xử lý xung đột pháp luật (nếu có) và tránh tạo ra “khoảng trống pháp lý” sau khi Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Đối với phần chuyên tiếp liên quan đến áp dụng các quy định về hợp đồng xây dựng: Bộ Xây dựng tiếp thu và bổ sung vào khoản 5 Điều 96 dự thảo.

VII. VỀ NGÔN NGỮ, THỂ THỨC, KỸ THUẬT TRÌNH BÀY VĂN BẢN VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC SOẠN THẢO LUẬT

1. Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản

Đề nghị rà soát chỉnh lý lại kỹ thuật soạn thảo văn bản cho chính xác, rõ ràng, dễ hiểu và thống nhất; đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 7 Luật BHVBQPPL; Điều 60 đến Điều 71, Phụ lục I Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; rà soát Dự thảo Luật thể hiện theo đúng mẫu Dự thảo Luật theo mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Ngoài ra, đề nghị hoàn thiện một số nội dung sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

a) Đề nghị tách khoản 7 và khoản 8 Điều 80 Dự thảo Luật thành các Điều khoản độc lập vì nội dung quy định tại 02 khoản không liên quan trực tiếp đến tên Điều.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

- Khoản 7 là quy định về tiến độ thực hiện hợp đồng.
- Đối với khoản 8: Việc rút ngắn tiến độ thực hiện mang lại hiệu quả rất lớn

đối với các dự án đầu tư xây dựng nói chung, do đó cần khuyến khích bên nhận thầu đổi mới, sáng tạo, áp dụng các công nghệ mới, giải pháp quản lý mới để rút ngắn tiến độ thực hiện hợp đồng, góp phần sớm đưa công trình/dự án vào khai thác, đem lại hiệu quả về mặt kinh tế, xã hội và được xem xét thưởng. Vì vậy, Bộ Xây dựng kiến nghị giữ như dự thảo.

b) Đề nghị sửa chính tả như sửa từ “thiện trí” (điểm b khoản 3 Điều 79) thành “thiện chí”, sửa từ “bình đẳng” (điểm a khoản 8 Điều 85) thành “bình đẳng”.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu và đã sửa trong dự thảo không quy định lại các nguyên tắc đã được quy định tại Bộ Luật Dân sự.

c) Đề nghị hoàn thiện về kỹ thuật đối với một số nội dung như: nội dung quy phạm còn dài (ví dụ: khoản 2 Điều 13, khoản 5, 7 Điều 74, khoản 2 Điều 82), một số dẫn chiếu quy định còn chưa đảm bảo theo Điều 68 Nghị định 78/2025/NĐ-CP (ví dụ: khoản 1 Điều 4).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Tiếp thu hoàn thiện trong Dự thảo Luật

2. Về hồ sơ, trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

2.1. Theo thông tin tại hồ sơ gửi Bộ Tư pháp thẩm định, Dự thảo Luật được xây dựng căn cứ Điều 26, Điều 27 và Điều 50, Điều 51 của Luật BHVBQPPL (theo trình tự, thủ tục rút gọn). Tuy nhiên, tại thời điểm tổ chức họp Hội đồng thẩm định chưa có Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đồng ý Dự thảo Luật này được xây dựng, thông qua theo trình tự, thủ tục rút gọn (theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 50 Luật BHVBQPPL). Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo báo cáo rõ vấn đề này tại Tờ trình Chính phủ (và chịu trách nhiệm về vấn đề này).

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã báo cáo rõ nội dung này tại Tờ trình Chính phủ.

2.2. Theo Mục IV Tờ trình số 720/TTr-CP, Chính phủ xin rút gọn với 04 nhóm quy định¹⁷. Hội đồng thẩm định và Bộ Tư pháp nhận thấy ngoài nội dung 04 nhóm nội dung đã được nêu thì Dự thảo Luật còn có một số quy định về: **(1)** Áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, ứng dụng khoa học công nghệ, chuyển

¹⁷ Gồm: (1) sửa đổi quy định quản lý đầu tư xây dựng theo 02 loại nguồn vốn đề đồng bộ với Luật Đầu tư công, Luật Đấu thầu, Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp; (2) đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh; (3) rà soát chỉnh lý thống nhất các nội dung quy định của Luật Xây dựng đã được sửa đổi tại các pháp luật có liên quan để bảo đảm thống nhất trong hệ thống pháp luật; (4) phân định rõ quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quản lý đầu tư xây dựng.

đổi số trong hoạt động đầu tư xây dựng (Điều 6); Vật liệu xây dựng (Điều 7); Xây dựng Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng (Điều 13) (bổ sung quy định đối với ứng dụng khoa học và chuyển đổi số trong hoạt động đầu tư xây dựng để phù hợp với yêu cầu của 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); (2) Bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng (Điều 9) (chỉnh lý từ ngữ tại điểm a khoản 2; sửa đổi quy định “công trình từ cấp II trở lên” tại điểm b khoản 2 để thống nhất với yêu cầu quản lý chung của Luật); Các hành vi bị nghiêm cấm (Điều 14) (bãi bỏ một số hành vi thuộc trường hợp xử vi phạm hành chính); (3) Các Điều 15, 18, 19, 21, 27, 28, 40, 47, 48, 88 (sửa đổi nội dung quy định tại Điều này theo hướng quy định khung, các nội dung chi tiết sẽ do Chính phủ quy định để phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số 66 NQ/TW ngày 30/4/2025); (4) Các Điều 12, 22, 65 (chỉnh lý để phù hợp với yêu cầu của thực tiễn); (5) Các Điều 25, 30, 49, 52 (chỉnh lý kỹ thuật); (6) Chương V về chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng (các Điều từ 72 đến 86).

Do vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát lại các nội dung trên và báo cáo rõ với Chính phủ, Quốc hội các nội dung này thuộc nhóm nào trong 4 nhóm nội dung đã xin thực hiện theo thủ tục rút gọn.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã bổ sung, làm rõ các nội dung này tại dự thảo Tờ trình

2.3. Theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 51 Luật Ban hành VBQPPL thành phần hồ sơ Dự thảo Luật theo thủ tục rút gọn gồm: (1) văn bản đề nghị thẩm định; (2) dự thảo tờ trình; (3) dự thảo văn bản; (4) báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến chính sách, dự thảo và lý do đề xuất; (5) bản rà soát liên quan đến dự thảo; (6) bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân (nếu có). Hồ sơ Dự thảo Luật gửi thẩm định đáp ứng đầy đủ về thành phần theo quy định nêu trên. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục hoàn thiện hồ sơ Dự thảo Luật theo hướng như sau

a) Đối với dự thảo Tờ trình, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo hoàn thiện nội dung dự thảo Tờ trình đầy đủ theo các ý kiến đã được nêu tại Báo cáo thẩm định này và hoàn thiện theo Mẫu số 2 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP, trong đó, lưu ý phải đảm bảo đầy đủ nội dung về: *“sự cần thiết ban hành văn bản; mục đích ban hành, quan điểm xây dựng dự án, dự thảo văn bản; quá trình xây dựng dự án, dự thảo văn bản; bố cục và nội dung cơ bản của dự án, dự thảo văn bản, trong đó phải nêu rõ các nội dung quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này; những nội dung bổ sung mới so với dự thảo văn bản gửi thẩm định (nếu có); dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản và thời gian trình thông qua hoặc ban hành; vấn đề xin ý kiến (nếu có)”*; *“Đối*

với tờ trình dự án, dự thảo văn bản ban hành mới phải nêu rõ: việc thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước; vấn đề chưa được pháp luật quy định hoặc đã có quy định nhưng chưa phù hợp; vướng mắc, bất cập từ thực tiễn; nội dung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính; nội dung phân quyền, phân cấp; vấn đề còn ý kiến khác nhau cần xin ý kiến cấp có thẩm quyền và kiến nghị phương án giải quyết” theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. Ngoài ra, đề nghị hoàn thiện các nội dung sau:

- Thứ tự, đề mục cần được thiết kế, bố cục lại; cần làm rõ những nội dung là mới hoàn toàn thì đưa vào nhóm những nội dung bổ sung; những nội dung nào sửa đổi (có bổ sung trong đó) thì đưa vào nhóm sửa đổi; riêng cắt giảm thủ tục hành chính cần có mục riêng, làm rõ bao nhiêu thủ tục cắt giảm, lược bỏ bao nhiêu.

- Bổ sung thuyết minh: việc giảm số lượng điều gồm (36 điều do bãi bỏ chương 2 và 35 điều lược giảm); trong đó đối với vấn đề xin ý kiến Chính phủ, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nêu rõ vấn đề cần gì là gì? (có hay không việc quy định định mức), đề xuất phương án giải quyết, cần thuyết minh rõ ưu, nhược điểm.

- Dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi) thay thế Luật năm 2014, nhiều quy định dự kiến giao Chính phủ quy định, do đó, tại dự thảo Tờ trình, cần bổ sung làm rõ những nội dung được Luật quy định và những nội dung dự kiến giao Chính phủ hoặc Chính phủ quy định theo thẩm quyền để Quốc hội xem xét, quyết định.

- Bổ sung nội dung đánh giá về việc phân cấp nhiệm vụ, quyền hạn, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, bình đẳng giới, chính sách dân tộc.

- Rà soát ngôn ngữ, thể thức kỹ thuật văn bản của dự thảo Tờ trình, ví dụ: thứ ... tại trang 4; “hủy bỏ toàn bộ” tại trang 5.

- Bổ sung dự kiến ngày có hiệu lực thi hành của Luật Xây dựng đồng thời thuyết minh tại dự thảo Tờ trình;

- Hoàn thiện nội dung Tờ trình, trong đó cần chỉnh lý một số nội dung giải trình trong Tờ trình chưa thống nhất với Dự thảo Luật như khoản 4 Điều 22 , khoản 1 Điều 27.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã tiếp thu, hoàn thiện các nội dung hồ sơ dự án Luật.

b) Đối với Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến chính sách, dự thảo, Bản so sánh, thuyết minh dự thảo văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế, ban hành mới với văn bản quy phạm pháp luật hiện hành, đề nghị thực hiện theo Mẫu số 7, Mẫu số 12 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Ngoài ra, đề nghị cân nhắc hoàn thiện các tài liệu khác gửi kèm theo hồ sơ

Dự thảo Luật đảm bảo phù hợp với các mẫu tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu và hoàn thiện các biểu mẫu kèm theo phù hợp quy định

c) Hoàn thiện bản so sánh dự thảo Luật với Luật Xây dựng hiện hành, làm rõ lý do đề xuất điều chỉnh hợp lý, khả thi.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng tiếp thu và hoàn thiện các biểu mẫu kèm theo phù hợp quy định

d) Tổng hợp đầy đủ các ý kiến góp ý, ý kiến của Thành viên Hội đồng thẩm định tại cuộc họp ngày 03/9/2025 và tiếp thu, giải trình hợp lý, đầy đủ các ý kiến; từ đó hoàn thiện dự thảo Luật đảm bảo tính hợp pháp, tính thống nhất, tính khả thi.

Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:

Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh lý các nội dung Dự thảo Luật theo ý kiến của Thành viên hội đồng thẩm định, hoàn thiện Dự thảo Luật và các hồ sơ kèm theo, thể hiện đầy đủ các nội dung tiếp thu, giải trình.

Trên đây là Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng kính báo cáo./.

Nơi nhận:

- 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