

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
Dự án Luật Xây dựng (sửa đổi)

Kính gửi: Chính phủ.

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 (Luật BHVBQPPL), Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật BHVBQPPL, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP (Nghị định số 78/2025/NĐ-CP), theo đề nghị của Bộ Xây dựng về thẩm định dự án Luật Xây dựng (sửa đổi) (sau đây gọi tắt là dự án/dự thảo Luật) tại Công văn số 8990/BXD-KTQLXD ngày 25/8/2025 và Công văn số 9184/BXD-KTQLXD ngày 28/8/2025, trên cơ sở nghiên cứu hồ sơ thẩm định, kết quả cuộc họp ngày 03/9/2025 của Hội đồng thẩm định¹, Bộ Tư pháp có ý kiến thẩm định đối với dự thảo Luật 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 (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 2014² và việc

¹ Hội đồng thẩm định được thành lập theo Quyết định số 2695/QĐ-BTP ngày 27/08/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp; được mời họp theo Giấy mời số 737/GM-BTP ngày 27/08/2025 của Bộ Tư pháp. Tại cuộc họp thẩm định (ngày 27/08/2025) có mặt 22/24 thành viên, vắng 02/24 thành viên (Tổng hội Xây dựng Việt Nam và Vụ Pháp luật hình sự-hành chính, Bộ Tư pháp). Đại diện cơ quan chủ trì soạn thảo có Đồng chí Bùi Xuân Dũng, Thứ trưởng Bộ Xây dựng.

² 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

Luật này đã được sửa đổi bổ sung nhiều lần đã đặt ra yêu cầu trong việc xây dựng văn bản luật thay thế.

Như vậy, với những lý do nêu tại Mục I dự thảo Tờ trình³ 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 án 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*”⁴. 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 hoạch⁵, 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...).

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 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 BHVBQPPL⁶, 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.

II. VỀ SỰ PHÙ HỢP CỦA NỘI DUNG DỰ THẢO LUẬT VỚI CHỦ

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).

³ Gửi kèm Công văn số 8990/BXD-KTQLXD ngày 25/08/2025 của Bộ Xây dựng.

⁴ 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*”.

⁵ Ví dụ, khoản 2, 10 Điều 3 dự thảo Luật.

⁶ 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*”.

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.

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 2025⁷; (3) đảm bảo tuân thủ đúng và 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.

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

1. Về tính hợp hiến

Hội đồng thẩm định và Bộ Tư pháp nhận thấy các quy định của dự thảo Luật đảm bảo tính hợp hiến, 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 thảo Luật với hệ thống pháp luật

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát nội dung dự thảo Luật để đảm bảo

⁷ 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).

tính hợp pháp, tính thống nhất của hệ thống pháp luật; trong đó, cần đảm bảo 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 tư⁸.

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.

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.

2.2. Liên quan đến pháp luật về đầu tư công, pháp luật về quản lý, đầu tư vốn nhà nước 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

⁸ 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).

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.

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...

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 2017⁹ để đảm bảo tính tương 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.

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 thôn¹⁰. 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.

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.

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.

2.5. Liên quan đến 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

⁹ 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).

¹⁰ 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.

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).

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.

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

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 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)¹¹. 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 của Luật Thương mại năm 2005 được đánh giá là 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.

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

¹¹ “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”

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 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 2015¹².

- 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.

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*

¹² Đảm bảo yêu cầu chung như đã đề cập ở đoạn đầu Mục III.2.7. của Báo cáo thẩm định này.

¹³ Khoản 1 Điều 420 BLDS năm 2015 đã quy định các điều kiện của một tình huống được coi là hoàn cảnh thay đổi cơ bản, trong đó có điều kiện “*tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên không thể lường trước được về sự thay đổi hoàn cảnh*” (điểm b khoản 1).

¹⁴ Ví dụ: các bên hoàn toàn có thể thỏa thuận tại hợp đồng nguyên tắc điều chỉnh chi phí xây dựng khi giá nguyên vật liệu tăng hoặc giảm ở tỷ lệ nhất định, tức là tự hoàn toàn có thể phòng ngừa được.

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.

(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.

(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.

(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.

(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*”.

(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 vụ¹⁵, 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*”).

¹⁵ 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.

- 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.

(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).

- 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.

(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.

(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.

(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.

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 định số 158/2024/QH15 ngày 12/11/2024

của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025¹⁶, 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 2026¹⁷ 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 hội¹⁸, 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 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 phủ¹⁹ 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.

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.

¹⁶ 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”.

¹⁷ 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”.

¹⁸ 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).

¹⁹ 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.

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).

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) 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.

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.

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).

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.

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.

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.

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).

3. Về nguồn tài chính, nguồn nhân lực, việc phân cấp, phân quyền, 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.

b) Về việc phân quyền, phân cấp

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 Nghị định của Chính phủ để đảm bảo tính khả thi khi Luật được ban hành.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

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 thảo Luật để đảm bảo thống nhất với điểm a khoản 2 Điều 9 dự thảo Luật.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

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.

2.6. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung một số nội dung trong dự thảo 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.

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.

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).

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.

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.

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.

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

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).

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).

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).

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;

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

n) Quy định phân cấp thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình bí

mật nhà nước (khoản 3 Điều 68).

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;

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).

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).

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.

2.9. Về điều khoản chuyển tiếp, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát đầy đủ các rà soát nội dung chuyển tiếp 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 hạn chế vướng mắc sau khi Luật này có hiệu lực thi hành.

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:

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.

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”...

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)...

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).

2.2. Theo Mục IV Tờ trình số 720/TTr-CP, Chính phủ xin rút gọn với 04 nhóm quy định²⁰. 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 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).

²⁰ Gồm: (1) sửa đổi quy định quản lý đầu tư xây dựng theo 02 loại nguồn vốn để 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.

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(?).

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.

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.

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.

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 án Luật đảm bảo tính hợp pháp, tính thống nhất, tính khả thi.

IX. KẾT LUẬN

Căn cứ hồ sơ gửi thẩm định và ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định, hồ sơ dự án Luật Xây dựng còn một số vấn đề cần tiếp tục được rà soát, chỉnh lý, hoàn thiện, trong đó:

(1) Xác định rõ, hợp lý và hoàn thiện quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật Xây dựng (sửa đổi) cho phù hợp.

(2) Rà soát dự thảo Luật với các luật khác có liên quan, trong đó có Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Quy hoạch, 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 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn) để đảm bảo tính hợp pháp, tính thống nhất trong hệ thống pháp luật và 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).

(3) Dự thảo Luật cần đảm bảo tính khả thi của văn bản sau khi ban hành, giải quyết vướng mắc trong thực tiễn (tiền kiểm, hậu kiểm, hợp đồng...); đảm bảo cắt giảm các TTHC cũng như thủ tục nội bộ và tăng cường phân cấp, phân quyền.

(4) Chính lý kỹ thuật văn bản, hoàn thiện hồ sơ dự án Luật, hoàn thiện Bản so sánh dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi) với Luật Xây dựng hiện hành và lý do đề xuất điều chỉnh.

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Công an... và các cơ quan, tổ chức, chuyên gia, người làm thực tiễn hoàn thiện hồ sơ dự thảo Luật theo các ý kiến thẩm định tại Báo cáo thẩm định và tại cuộc họp Hội đồng thẩm định; quy định tại Luật BHVBQPPL (khoản 5 Điều 34 và khoản 4 Điều 68) và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (Điều 20). Trong trường hợp đó, hồ sơ dự án Luật mới đủ điều kiện trình Chính phủ xem xét, quyết định.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp đối với dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi), xin gửi Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng (để biết);
- Văn phòng Chính phủ (để p/h);
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Vụ CTXDVBQPPL (để biết);
- Lưu: VT, Vụ PLDSKT (KTN, KT).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Thanh Tú