

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2025

BẢNG SO SÁNH DỰ THẢO LUẬT XÂY DỰNG (THAY THẾ) VỚI LUẬT XÂY DỰNG HIỆN HÀNH

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
<i>Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; Quốc hội ban hành Luật Xây dựng.</i>	<i>Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; Quốc hội ban hành Luật Xây dựng.</i>	
CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG	CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG	
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Luật này quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Luật này quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng.	Giữ nguyên
Điều 2. Đối tượng áp dụng Luật này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động đầu tư xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam. 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.	Điều 2. Đối tượng áp dụng Luật này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động đầu tư xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.	Bỏ nội dung quy định về “ <i>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</i> ” do đã được quy định tại khoản 5 Điều 58 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và khoản 1 Điều 6 Luật Điều ước quốc tế năm 2016.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. <i>Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng</i> là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu sơ bộ về sự cần thiết, tính khả thi và tính hiệu quả của việc đầu tư xây dựng, làm cơ sở quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng. 2. <i>Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng</i> là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu về sự cần thiết, mức độ khả thi và hiệu quả của việc đầu tư xây dựng theo phương án thiết kế cơ sở được lựa chọn, làm cơ sở xem xét, quyết định đầu tư xây dựng. 3. <i>Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng</i> là tài liệu trình bày các nội dung về sự cần thiết, mức độ khả thi và hiệu quả của việc đầu tư xây dựng theo phương án thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình quy mô nhỏ, làm cơ sở xem xét, quyết định đầu tư xây dựng. 4. <i>Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành</i> là Bộ được giao nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng công trình thuộc chuyên ngành xây dựng do mình quản lý theo quy định của Luật này. 5. <i>Chỉ giới đường đỏ</i> là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác. 6. <i>Chỉ giới xây dựng</i> là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất. 7. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15). 8. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15). 9. <i>Chủ đầu tư xây dựng</i> (sau đây gọi là chủ đầu tư) là cơ quan, tổ chức, cá nhân sở hữu vốn, vay vốn hoặc được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng.	Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. <i>Hoạt động đầu tư xây dựng</i> là quá trình tiến hành các hoạt động để đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng, sửa chữa, cải tạo công trình. 2. <i>Hoạt động xây dựng</i> gồm 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 đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo hành, bảo trì và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình. 3. <i>Công trình xây dựng</i> là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước. 4. <i>Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật</i> gồm công trình giao thông, công trình viễn thông thụ động; cung cấp năng lượng; chiếu sáng công cộng; cấp nước; thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn; nghĩa trang và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. 5. <i>Hệ thống công trình hạ tầng xã hội</i> gồm công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ, công viên và công trình sử dụng cho mục đích công cộng khác. 6. <i>Người quyết định đầu tư</i> là cá nhân hoặc người đại diện của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp có thẩm quyền phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật. 7. <i>Dự án đầu tư xây dựng</i> là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành các hoạt động xây dựng để xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng, sửa chữa, cải tạo công trình nhằm duy trì, phát triển, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong thời hạn và chi phí xác định. 8. <i>Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị</i> là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác	- Sắp xếp lại các giải thích từ ngữ theo nhóm nội dung, quy định để thuận tiện cho việc theo dõi, tra cứu nội dung. - Bỏ giải thích từ ngữ đối với một số thuật ngữ đã không còn được sử dụng tại Luật này. - Cập nhật, bổ sung giải thích từ ngữ đối với một số khái niệm để phù hợp với pháp luật khác có liên quan như Luật Tổ chức chính quyền địa phương; Luật Đầu tư;...

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
10. <i>Công trình xây dựng</i> là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước. 11. <i>Cốt xây dựng</i> là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa. 12. <i>Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng</i> gồm Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) và Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện). 13. <i>Cơ quan chuyên môn về xây dựng</i> là cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. 14. <i>Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư</i> là cơ quan, tổ chức có chuyên môn phù hợp với tính chất, nội dung của dự án và được người quyết định đầu tư giao nhiệm vụ thẩm định. 15. <i>Dự án đầu tư xây dựng</i> là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng nhằm phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong thời hạn và chi phí xác định. Ở giai đoạn chuẩn bị dự án đầu tư xây dựng, dự án được thể hiện thông qua Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.	theo quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị. 9. <i>Hoạt động tư vấn xây dựng</i> gồm 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. 10. <i>Lập dự án đầu tư xây dựng</i> gồm việc lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư hoặc Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi), Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo nghiên cứu khả thi) hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng (sau đây gọi là Báo cáo kinh tế - kỹ thuật) và thực hiện các công việc cần thiết để chuẩn bị đầu tư xây dựng. 11. <i>Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật</i> là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu về sự cần thiết, mức độ khả thi và hiệu quả của việc đầu tư xây dựng theo phương án thiết kế <i>xây dựng</i> được lựa chọn, làm cơ sở phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng. 12. <i>Thiết kế sơ bộ</i> là thiết kế thể hiện ý tưởng về thiết kế xây dựng công trình, dây chuyền công nghệ, thiết bị. 13. <i>Thiết kế cơ sở</i> là thiết kế thể hiện được các thông số kỹ thuật chủ yếu phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng. 14. <i>Thiết kế kỹ thuật tổng thể (Front - End Engineering Design), sau đây gọi là thiết kế FEED</i>, là thiết kế được lập đối với dự án có thiết kế công nghệ để cụ thể hóa các yêu cầu về phương án công nghệ, thông số kỹ thuật của các thiết bị công nghệ; thể hiện được giải pháp, thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng chủ yếu phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng. 15. <i>Thiết kế kỹ thuật</i> là thiết kế thể hiện đầy đủ các giải pháp, thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
15a. <i>Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị</i> là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác theo quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị. 16. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15). 17. <i>Giấy phép xây dựng</i> là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình. 18. <i>Giấy phép xây dựng có thời hạn</i> là giấy phép xây dựng cấp cho xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ được sử dụng trong thời hạn nhất định. 19. <i>Giấy phép xây dựng theo giai đoạn</i> là giấy phép xây dựng cấp cho từng phần của công trình hoặc từng công trình của dự án khi thiết kế xây dựng của công trình hoặc của dự án chưa được thực hiện xong. 20. <i>Hoạt động đầu tư xây dựng</i> là quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng gồm xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng. 21. <i>Hoạt động xây dựng</i> gồm lập quy hoạch đô thị và nông thôn, 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 đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình. 22. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15). 23. <i>Hệ thống công trình hạ tầng xã hội</i> gồm công trình y tế, văn hoá, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và công trình khác. 24. <i>Hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng</i> 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	16. <i>Thiết kế bản vẽ thi công</i> là thiết kế thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng và chi tiết cấu tạo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, bảo đảm đủ điều kiện để triển khai thi công xây dựng công trình. 17. <i>Thẩm tra</i> là việc tổ chức, cá nhân thực hiện kiểm tra, đánh giá, kết luận đối với những nội dung cần thiết về chuyên môn trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo yêu cầu của người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng. 18. <i>Thẩm định</i> là việc người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức, thực hiện kiểm tra, đánh giá đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng để cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xem xét, quyết định đầu tư xây dựng, phê duyệt thiết kế xây dựng. 19. <i>Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng</i> gồm Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu trực thuộc cấp tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã). 20. <i>Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành</i> là Bộ được giao nhiệm vụ quản lý đầu tư xây dựng công trình thuộc chuyên ngành xây dựng do mình quản lý theo quy định của Luật này. 21. <i>Cơ quan chuyên môn về xây dựng</i> là cơ quan chuyên môn được giao quản lý xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã; Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. 22. <i>Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư</i> là cơ quan, tổ chức có chuyên môn phù hợp với tính chất, nội dung của dự án và được người quyết định đầu tư giao nhiệm vụ thẩm định.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
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. 25. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15). 26. <i>Lập dự án đầu tư xây dựng</i> gồm việc lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và thực hiện các công việc cần thiết để chuẩn bị đầu tư xây dựng. 27. <i>Người quyết định đầu tư</i> là cá nhân hoặc người đại diện theo pháp luật của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp có thẩm quyền phê duyệt dự án và quyết định đầu tư xây dựng. 28. <i>Nhà thầu trong hoạt động đầu tư xây dựng</i> (sau đây gọi là nhà thầu) là tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng khi tham gia quan hệ hợp đồng trong hoạt động đầu tư xây dựng. 29 (bãi bỏ theo Luật 62/2020/QH14). 30. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15). 31. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15). 32. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15). 33. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15). 34. <i>Sự cố công trình xây dựng</i> là hư hỏng vượt quá giới hạn an toàn cho phép, làm cho công trình xây dựng hoặc kết cấu phụ trợ thi công xây dựng công trình có nguy cơ sập đổ, đã sập đổ một phần hoặc toàn bộ trong quá trình thi công xây dựng và khai thác sử dụng công trình. 35. <i>Tổng thầu xây dựng</i> là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư để nhận thầu một, một số loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án đầu tư xây dựng. 36. <i>Thẩm định</i> là việc kiểm tra, đánh giá của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện	23. <i>Giấy phép xây dựng</i> là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình. 24. <i>Thi công xây dựng công trình</i> là việc tiến hành xây dựng, lắp đặt thiết bị công trình, thiết bị công nghệ đối với công trình xây dựng; phá dỡ công trình xây dựng; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng. 25. <i>Thiết bị công trình</i> là thiết bị được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế xây dựng. 26. <i>Thiết bị công nghệ</i> là thiết bị nằm trong dây chuyền công nghệ được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ. 27. <i>Nhà thầu trong hoạt động đầu tư xây dựng</i> (sau đây gọi là nhà thầu) là tổ chức, cá nhân hoặc kết hợp giữa các tổ chức hoặc giữa các cá nhân theo hình thức liên danh để tham gia hoạt động xây dựng theo hợp đồng xây dựng. Nhà thầu phải có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng theo quy định. 28. <i>Nhà thầu chính trong hoạt động xây dựng</i> (sau đây gọi là nhà thầu chính) là nhà thầu ký kết hợp đồng nhận thầu trực tiếp với chủ đầu tư xây dựng công trình để thực hiện phần việc chính của một loại công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình. 29. <i>Nhà thầu phụ trong hoạt động xây dựng</i> (sau đây gọi là nhà thầu phụ) là nhà thầu ký kết hợp đồng với nhà thầu chính để thực hiện một phần công việc của nhà thầu chính. 30. <i>Nhà thầu nước ngoài</i> là tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài hoặc cá nhân mang quốc tịch nước ngoài tham gia ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng tại Việt Nam. Nhà thầu nước ngoài có thể là nhà thầu chính hoặc nhà thầu phụ. 31. <i>Sự cố công trình xây dựng</i> là hư hỏng vượt quá giới hạn an toàn cho phép, làm cho công trình xây dựng hoặc kết cấu phụ	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Luật này, bao gồm việc thẩm định của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư để quyết định đầu tư xây dựng và phê duyệt thiết kế xây dựng; việc thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng để kiểm soát việc tuân thủ quy định của pháp luật của các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng. 37. <i>Thẩm tra</i> là việc kiểm tra, đánh giá về chuyên môn của tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng làm cơ sở cho công tác thẩm định. 38. <i>Thi công xây dựng công trình</i> gồm xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi; phá dỡ công trình; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng. 39. <i>Thiết bị lắp đặt vào công trình</i> gồm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ. Thiết bị công trình là thiết bị được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế xây dựng. Thiết bị công nghệ là thiết bị nằm trong dây chuyền công nghệ được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ. 40. <i>Thiết kế sơ bộ</i> là thiết kế được lập trong Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, thể hiện những ý tưởng ban đầu về thiết kế xây dựng công trình, lựa chọn sơ bộ về dây chuyền công nghệ, thiết bị làm cơ sở xác định chủ trương đầu tư xây dựng công trình. 41. <i>Thiết kế cơ sở</i> là thiết kế được lập trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trên cơ sở phương án thiết kế được lựa chọn, thể hiện được các thông số kỹ thuật chủ yếu phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, là căn cứ để triển khai các bước thiết kế tiếp theo. 42. <i>Thiết kế kỹ thuật</i> là thiết kế cụ thể hóa thiết kế cơ sở sau khi dự án đầu tư xây dựng công trình được phê duyệt nhằm thể hiện	trợ thi công xây dựng công trình có nguy cơ sập đổ, đã sập đổ một phần hoặc toàn bộ trong quá trình thi công xây dựng và khai thác sử dụng công trình. 32. <i>Vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình</i> là giới hạn các khu vực trong và xung quanh công trường xây dựng có thể xuất hiện những yếu tố nguy hiểm gây thiệt hại cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện do quá trình thi công xây dựng công trình gây ra, được xác định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và biện pháp tổ chức thi công xây dựng công trình.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
đầy đủ các giải pháp, thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, là cơ sở để triển khai thiết kế bản vẽ thi công. 43. <i>Thiết kế bản vẽ thi công</i> là thiết kế thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng và chi tiết cấu tạo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, bảo đảm đủ điều kiện để triển khai thi công xây dựng công trình. 44. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15). 45. (Bãi bỏ theo Luật 35/2018/QH14). 46. <i>Vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình</i> là giới hạn các khu vực trong và xung quanh công trường xây dựng có thể xuất hiện những yếu tố nguy hiểm gây thiệt hại cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện do quá trình thi công xây dựng công trình gây ra, được xác định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và biện pháp tổ chức thi công xây dựng công trình.		
Điều 4. Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Bảo đảm đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch, thiết kế, bảo vệ cảnh quan, môi trường; phù hợp với điều kiện tự nhiên, xã hội, đặc điểm văn hoá của địa phương; bảo đảm ổn định cuộc sống của nhân dân; kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với quốc phòng, an ninh và ứng phó với biến đổi khí hậu. 2. Sử dụng hợp lý nguồn lực, tài nguyên tại khu vực có dự án, bảo đảm đúng mục đích, đối tượng và trình tự đầu tư xây dựng. 3. Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng; <i>bảo đảm nhu cầu tiếp cận sử dụng công trình thuận lợi, an toàn cho người khuyết tật, người cao tuổi, trẻ em ở các công trình công cộng, nhà cao tầng; ứng dụng khoa học và công nghệ, áp dụng hệ thống thông tin công trình trong hoạt động đầu tư xây dựng.</i> 4. Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn công trình, tính mạng, sức khỏe con người và tài sản; phòng, chống cháy, nổ; bảo vệ môi trường.	Điều 4. Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Bảo đảm đầu tư xây dựng theo quy hoạch, thiết kế, bảo vệ cảnh quan, môi trường; phù hợp với điều kiện tự nhiên, xã hội, đặc điểm văn hoá của địa phương; bảo đảm ổn định cuộc sống của nhân dân; kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với quốc phòng, an ninh; đảm bảo mục tiêu tăng trưởng xanh, đô thị thông minh và ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật. 2. Sử dụng hợp lý nguồn lực, tài nguyên tại khu vực có dự án, bảo đảm đúng mục đích, đối tượng và trình tự đầu tư xây dựng. 3. Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng. 4. Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn công trình, tính mạng, sức khỏe con người và tài sản; phòng cháy và chữa cháy; bảo vệ môi trường. 5. Bảo đảm xây dựng đồng bộ trong từng công trình và đồng bộ với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.	Cơ bản giữ nguyên về nội dung chính, chỉ chỉnh lý về mặt kỹ thuật để đảm bảo tính thống nhất trong các quy định của dự thảo Luật (như thống nhất cụm từ “hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội”; “hình thức đầu tư” thay cho “nguồn vốn đầu tư”). Bỏ một số nội dung có nội hàm trùng lặp (như <i>bảo đảm nhu cầu tiếp cận sử dụng công trình thuận lợi, an toàn cho người khuyết tật, người cao tuổi, trẻ</i>

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
5. Bảo đảm xây dựng đồng bộ trong từng công trình và đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. 6. Tổ chức, cá nhân khi tham gia hoạt động xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định; chịu trách nhiệm về chất lượng công việc do mình thực hiện theo quy định của Luật này. 7. Bảo đảm công khai, minh bạch, tiết kiệm, hiệu quả; phòng, chống tham nhũng, lãng phí, thất thoát và tiêu cực khác trong hoạt động đầu tư xây dựng. 8. Phân định rõ chức năng quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng với chức năng quản lý của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư phù hợp với từng loại nguồn vốn sử dụng. 9. Khi đầu tư xây dựng, quản lý vận hành công trình xây dựng, phát triển vật liệu xây dựng phải có giải pháp kỹ thuật và quản lý nhằm bảo đảm sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên và bảo vệ môi trường.	6. Tổ chức, cá nhân khi tham gia hoạt động xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định; chịu trách nhiệm về chất lượng công việc do mình thực hiện theo quy định của Luật này. 7. Bảo đảm công khai, minh bạch, tiết kiệm, hiệu quả; phòng, chống tham nhũng, lãng phí, thất thoát và tiêu cực khác trong hoạt động đầu tư xây dựng. 8. Phân định rõ chức năng quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng với chức năng quản lý của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư phù hợp với từng hình thức đầu tư. 9. Khi đầu tư xây dựng, quản lý vận hành công trình xây dựng, phát triển vật liệu xây dựng phải có giải pháp kỹ thuật và quản lý nhằm bảo đảm sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên và bảo vệ môi trường.	<i>em... đã bao hàm trong quy định về tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật)</i> Nội dung về ứng dụng khoa học và công nghệ được chuyển sang Điều 6 dự thảo Luật.
Điều 5. Loại, cấp công trình xây dựng 1. Loại công trình xây dựng được xác định theo tính chất kết cấu và công năng sử dụng công trình. 2. Cấp công trình xây dựng được xác định cho từng loại công trình gồm: a) Cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động đầu tư xây dựng quy định tại Luật này được xác định căn cứ vào quy mô, mức độ quan trọng, thông số kỹ thuật của công trình, bao gồm cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này; b) Cấp công trình xây dựng phục vụ thiết kế xây dựng công trình được quy định trong tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật. Cấp công trình phục vụ quản lý các nội dung khác được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. 3. Chính phủ quy định chi tiết về loại công trình xây dựng. 4. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.	Điều 5. Loại, cấp công trình xây dựng 1. Loại công trình xây dựng được xác định theo tính chất kết cấu và công năng sử dụng công trình. 2. Cấp công trình xây dựng được xác định cho từng loại công trình gồm: a) Cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động đầu tư xây dựng quy định tại Luật này được xác định căn cứ vào quy mô, mức độ quan trọng, thông số kỹ thuật của công trình, bao gồm cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này; b) Cấp công trình xây dựng phục vụ thiết kế xây dựng công trình được quy định trong tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật. Cấp công trình phục vụ quản lý các nội dung khác được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. 3. Chính phủ quy định chi tiết về loại công trình xây dựng. 4. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.	Giữ nguyên

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
Điều 6. Áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Hoạt động đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia. 2. Tiêu chuẩn được áp dụng trong hoạt động đầu tư xây dựng theo nguyên tắc tự nguyện, trừ các tiêu chuẩn được viện dẫn trong quy chuẩn kỹ thuật hoặc văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan. 3. Tiêu chuẩn áp dụng cho công trình phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận khi quyết định đầu tư. 4. Việc áp dụng tiêu chuẩn phải bảo đảm các yêu cầu sau: a) Phù hợp với yêu cầu của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và quy định của pháp luật có liên quan; b) Bảo đảm tính đồng bộ, tính khả thi của hệ thống tiêu chuẩn được áp dụng. 5. Việc áp dụng giải pháp kỹ thuật, công nghệ, vật liệu mới trong hoạt động đầu tư xây dựng phải đáp ứng yêu cầu của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và quy định của pháp luật có liên quan. 6. Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm xây dựng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia áp dụng cho công trình xây dựng chuyên ngành theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.	Điều 6. Áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, ứng dụng khoa học công nghệ, chuyển đổi số trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Hoạt động đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia. 2. Tiêu chuẩn được áp dụng trong hoạt động đầu tư xây dựng theo nguyên tắc tự nguyện, trừ các tiêu chuẩn được viện dẫn trong quy chuẩn kỹ thuật hoặc văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan. 3. Tiêu chuẩn áp dụng cho công trình phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận, bảo đảm các yêu cầu sau: a) Phù hợp với yêu cầu của quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và quy định của pháp luật có liên quan; b) Bảo đảm tính tương thích, tính khả thi của các tiêu chuẩn được áp dụng. 4. Việc nghiên cứu ứng dụng khoa học, công nghệ, chuyển đổi số trong hoạt động xây dựng đáp ứng các yêu cầu sau: a) Bảo đảm công nghệ tiên tiến, hiện đại, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững; b) Ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số, mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng để nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng. 5. Bộ Xây dựng, các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành có trách nhiệm xây dựng, cập nhật các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia áp dụng cho công trình xây dựng chuyên ngành theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật bảo đảm sự phù hợp với thực tiễn và xu thế phát triển của khoa học công nghệ. 6. Chính phủ quy định chi tiết điểm b khoản 4 Điều này.	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.
	Điều 7. Vật liệu xây dựng 1. Phát triển, sản xuất và sử dụng vật liệu xây dựng phải bảo đảm an toàn, hiệu quả, thân thiện với môi trường và sử dụng hợp lý tài nguyên.	- Giữ nguyên (Chuyển từ Điều 110 Luật Xây dựng 2014).

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	2. Vật liệu, cấu kiện sử dụng cho công trình xây dựng phải theo đúng thiết kế xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật (nếu có) đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và pháp luật về chất lượng sản phẩm, hàng hóa. 3. Vật liệu xây dựng được sử dụng để sản xuất, chế tạo, gia công bán thành phẩm phải phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này. 4. Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng tại chỗ đảm bảo hiệu quả đầu tư; vật liệu xây dựng và sản phẩm xây dựng được sản xuất, chế tạo trong nước; sản phẩm có tỷ lệ nội địa hóa cao. 5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
Điều 7. Chủ đầu tư 1. Chủ đầu tư được xác định trước lập dự án đầu tư xây dựng hoặc khi phê duyệt dự án hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật có liên quan. 2. Căn cứ nguồn vốn sử dụng cho dự án đầu tư xây dựng, việc xác định chủ đầu tư được quy định như sau: a) Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, việc xác định chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại khoản 3 điều này và pháp luật về đầu tư công; b) Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước theo quy định của pháp luật có liên quan (sau đây gọi là dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công), chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức được người quyết định đầu tư giao quản lý, sử dụng vốn để đầu tư xây dựng; c) Đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi là dự án PPP), chủ đầu tư là doanh nghiệp dự án PPP được thành lập theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; d) Đối với dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư hợp pháp của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này (sau đây gọi là dự án sử dụng vốn khác) mà	Điều 8. Chủ đầu tư 1. Chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức, cá nhân chịu trách nhiệm tổ chức, quản lý và sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng. Theo hình thức đầu tư, việc xác định chủ đầu tư được quy định như sau: a) Đối với dự án đầu tư công, chủ đầu tư được xác định theo khoản 2 Điều này và quy định của pháp luật về đầu tư công; b) Đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi là dự án PPP), chủ đầu tư là doanh nghiệp dự án PPP được thành lập hoặc nhà đầu tư (trong trường hợp không thành lập doanh nghiệp dự án PPP) theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; c) Đối với dự án đầu tư kinh doanh, chủ đầu tư là nhà đầu tư được lựa chọn hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc đăng ký đầu tư theo pháp luật về đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư cùng tham gia, các bên có thể thành lập tổ chức hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư là chủ đầu tư dự án khi đáp ứng điều kiện, quy định pháp luật có liên quan; d) Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này, chủ đầu tư là tổ chức, cá nhân bỏ vốn hoặc	Điều chỉnh quy định việc xác định chủ đầu tư theo nguồn vốn thành việc xác định chủ đầu tư theo hình thức đầu tư để thống nhất quy định về chủ đầu tư theo các pháp luật khác như Luật Đầu tư công, Luật PPP,...

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
pháp luật về đầu tư có quy định phải lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án, chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư tham gia thì các nhà đầu tư có thể thành lập tổ chức hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư là chủ đầu tư. Trường hợp pháp luật có liên quan quy định về việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư thì việc lựa chọn và công nhận chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan; đ) Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này, chủ đầu tư là tổ chức, cá nhân bỏ vốn để đầu tư xây dựng. 3. Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án sử dụng vốn đầu tư công, người quyết định đầu tư giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành hoặc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực làm chủ đầu tư. Trường hợp không có Ban quản lý dự án hoặc có Ban quản lý dự án nhưng không đủ điều kiện thực hiện thì người quyết định đầu tư giao cơ quan, tổ chức có kinh nghiệm, năng lực quản lý làm chủ đầu tư. 4. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật, người quyết định đầu tư và cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.	được giao trách nhiệm tổ chức, quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng. 2. Đối với dự án đầu tư công, người quyết định đầu tư giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc làm chủ đầu tư. Trường hợp không có Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng hoặc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng không đủ điều kiện thực hiện, người quyết định đầu tư giao cơ quan, tổ chức có năng lực quản lý làm chủ đầu tư.	
Điều 8. Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng 1. Dự án đầu tư xây dựng phải được giám sát, đánh giá phù hợp với từng loại nguồn vốn như sau: a) Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giám sát, đánh giá theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng theo nội dung và tiêu chí đánh giá đã được phê duyệt; b) Đối với dự án sử dụng nguồn vốn khác, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giám sát, đánh giá về mục tiêu, sự phù	Bãi bỏ Điều này.	Nội dung đã được quy định tại các pháp luật về Đầu tư và Đầu tư công.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
hợp với quy hoạch liên quan, việc sử dụng đất, tiến độ đầu tư xây dựng và bảo vệ môi trường. 2. Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng vốn đầu tư công, vốn đóng góp của cộng đồng và vốn tài trợ của tổ chức, cá nhân trong nước phải thực hiện giám sát của cộng đồng. Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tại khu vực xây dựng tổ chức thực hiện giám sát của cộng đồng. 3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.		
Điều 9. Bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng gồm: a) Bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng; b) Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn đầu tư xây dựng; c) Bảo hiểm đối với vật tư, vật liệu, phương tiện, thiết bị thi công, người lao động; d) Bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba; đ) Bảo hiểm bảo hành công trình xây dựng. 2. Trách nhiệm mua bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng được quy định như sau: a) Chủ đầu tư mua bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng đối với công trình có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng, môi trường, công trình có yêu cầu kỹ thuật đặc thù, điều kiện thi công xây dựng phức tạp; b) Nhà thầu tư vấn mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn đầu tư xây dựng đối với công việc khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng của công trình xây dựng từ cấp II trở lên; c) Nhà thầu thi công xây dựng mua bảo hiểm cho người lao động thi công trên công trường và bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba. 3. Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn, nhà thầu xây dựng mua các loại bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.	Điều 9. Bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng gồm: a) Bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng; b) Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn đầu tư xây dựng; c) Bảo hiểm đối với vật tư, vật liệu, phương tiện, thiết bị thi công, người lao động; d) Bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba; đ) Bảo hiểm bảo hành công trình xây dựng. 2. Trách nhiệm mua bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng được quy định như sau: a) Chủ đầu tư mua bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng đối với công trình xây dựng có ảnh hưởng <i>lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng; công trình xây dựng có nguy cơ tác động xấu đến môi trường;</i> công trình có yêu cầu kỹ thuật đặc thù, điều kiện thi công xây dựng phức tạp; b) Nhà thầu tư vấn mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn đầu tư xây dựng đối với công việc khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng của công trình xây dựng <i>có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;</i> c) Nhà thầu thi công xây dựng mua bảo hiểm cho người lao động thi công trên công trường và bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba.	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 thành “công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng” để thống nhất với yêu cầu quản lý chung của Luật.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
4. Chính phủ quy định chi tiết về trách nhiệm mua bảo hiểm bắt buộc, điều kiện, mức phí, số tiền bảo hiểm tối thiểu mà tổ chức, cá nhân tham gia bảo hiểm và doanh nghiệp bảo hiểm có nghĩa vụ thực hiện.	3. Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng mua các loại bảo hiểm trong hoạt động đầu tư xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 4. Chính phủ quy định chi tiết về trách nhiệm mua bảo hiểm bắt buộc, điều kiện, mức phí, số tiền bảo hiểm tối thiểu mà tổ chức, cá nhân tham gia bảo hiểm và doanh nghiệp bảo hiểm có nghĩa vụ thực hiện.	
Điều 10. Chính sách khuyến khích trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Khuyến khích hoạt động đầu tư xây dựng nhằm bảo tồn, tôn và phát huy giá trị các di tích lịch sử - văn hóa, di sản văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo; xây dựng nhà ở xã hội; hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch ở miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và vùng chịu ảnh hưởng tiêu cực của biến đổi khí hậu. 2. Các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng thuộc các thành phần kinh tế được đối xử bình đẳng trước pháp luật, được khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động đầu tư xây dựng; ưu tiên nhà thầu có công trình được Nhà nước trao tặng giải thưởng chất lượng công trình xây dựng khi tham gia đấu thầu trong hoạt động xây dựng. 3. Từng bước chuyển giao một số dịch vụ công do cơ quan quản lý nhà nước đang thực hiện trong hoạt động đầu tư xây dựng cho tổ chức xã hội - nghề nghiệp có đủ khả năng, điều kiện đảm nhận. 4. Nhà nước có chính sách khuyến khích nghiên cứu, áp dụng khoa học và công nghệ tiên tiến, ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đầu tư xây dựng; hoạt động đầu tư, chứng nhận công trình xây dựng sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên, bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường; phát triển đô thị sinh thái, đô thị thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.	Điều 10. Chính sách khuyến khích trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Khuyến khích hoạt động đầu tư xây dựng nhằm bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích lịch sử - văn hóa, di sản văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo; xây dựng nhà ở xã hội; hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch ở miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và vùng chịu ảnh hưởng tiêu cực của biến đổi khí hậu. 2. Các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng thuộc các thành phần kinh tế được đối xử bình đẳng trước pháp luật, được khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động đầu tư xây dựng. 3. Từng bước chuyển giao một số dịch vụ công do cơ quan quản lý nhà nước đang thực hiện trong hoạt động đầu tư xây dựng cho tổ chức xã hội - nghề nghiệp có đủ khả năng, điều kiện đảm nhận. 4. Nhà nước có cơ chế, chính sách khuyến khích việc nghiên cứu, đầu tư phát triển và sử dụng vật liệu xây dựng mới, vật liệu tái chế, vật liệu xanh, vật liệu nhẹ, vật liệu thông minh, vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu phù hợp vùng ven biển, hải đảo, đảm bảo phát triển bền vững và bảo vệ quốc phòng, an ninh; hoạt động đầu tư, chứng nhận công trình xây dựng sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên, bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường; phát triển đô thị sinh thái, đô thị thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.	- Bãi bỏ quy định về ưu tiên nhà thầu có công trình được Nhà nước trao tặng giải thưởng chất lượng công trình xây dựng khi tham gia đấu thầu trong hoạt động xây dựng. - Quy định bổ sung cơ chế, chính sách khuyến khích đối với một số loại vật liệu; nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
Điều 11. Hợp tác quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Tổ chức, cá nhân trong nước được khuyến khích mở rộng hợp tác quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng, thực hiện chuyển giao công nghệ, kỹ thuật, kinh nghiệm quản lý và sử dụng vật liệu mới. 2. Nhà nước bảo hộ thương hiệu xây dựng Việt Nam ở nước ngoài; tạo điều kiện hỗ trợ và có biện pháp thúc đẩy việc ký kết, thực hiện các điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng giữa tổ chức, cá nhân trong nước với tổ chức, cá nhân nước ngoài trên cơ sở bảo đảm các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng quy định tại Điều 4 của Luật này.	5. Khuyến khích nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo trong hoạt động đầu tư xây dựng. Điều 11. Hợp tác quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Tổ chức, cá nhân trong nước được khuyến khích mở rộng hợp tác quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng, thực hiện chuyển giao công nghệ, kỹ thuật, kinh nghiệm quản lý và sử dụng vật liệu mới. 2. Nhà nước bảo hộ thương hiệu xây dựng Việt Nam ở nước ngoài; tạo điều kiện hỗ trợ ký kết, thực hiện các điều ước quốc tế, thỏa thuận quốc tế trong hoạt động đầu tư xây dựng giữa tổ chức, cá nhân trong nước với tổ chức, cá nhân nước ngoài trên cơ sở bảo đảm các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng.	Bỏ dẫn chiếu “quy định tại Điều 4”, các nội dung khác giữ nguyên.
	Điều 12. Bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng 1. Một sự kiện được coi là bất khả kháng trong hoạt động đầu tư xây dựng khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 156 Bộ Luật dân sự năm 2015 và trực tiếp ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư xây dựng gồm: a) Thiên tai, thảm họa môi trường; b) Hỏa hoạn, dịch bệnh; c) Chiến tranh, tình trạng khẩn cấp về quốc phòng, an ninh; d) Đình công, bãi công, cấm vận, bao vây; đ) Các hoạt động về phát hiện cổ vật, khảo cổ; e) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP; 2. Một sự kiện được coi là hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 420 Bộ Luật dân sự năm 2015 và trực tiếp ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư xây dựng gồm: a) Nhà nước thay đổi chính sách, pháp luật;	Bổ sung quy định về các trường hợp bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng theo yêu cầu thực tiễn.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	b) Các điều kiện bất thường về địa chất không lường trước được; c) Biến động bất thường về giá nguyên vật liệu xây dựng; d) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP. 3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
	Điều 13. Xây dựng Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng 1. Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng là nền tảng để triển khai các hoạt động chuyển đổi số trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng. Dữ liệu, thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng được cung cấp là tham chiếu gốc phục vụ tra cứu, khai thác để thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan như lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn; lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau dự án khi được phê duyệt; cấp giấy phép xây dựng; quản lý trật tự xây dựng; quản lý chất lượng công trình xây dựng; các thủ tục và hoạt động khác có liên quan đến đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật. 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 có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nêu tại khoản 1 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. 3. Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.	Bổ sung, làm rõ quy định về Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng (quy định tại Điều 161 và Điều 162 Luật Xây dựng 2014) 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.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
Điều 12. Các hành vi bị nghiêm cấm 1. Quyết định đầu tư xây dựng không đúng với quy định của Luật này. 2. Khởi công xây dựng công trình khi chưa đủ điều kiện khởi công theo quy định của Luật này. 3. Xây dựng công trình trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực đã được cảnh báo về nguy cơ lở đất, lũ quét, lũ ống, trừ công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này. 4. Xây dựng công trình không đúng quy hoạch đô thị và nông thôn, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn; vi phạm chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng; xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp. 5. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán của công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công trái với quy định của Luật này. 6. Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng khi không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng. 7. Chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng. 8. Xây dựng công trình không tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được lựa chọn áp dụng cho công trình. 9. Sản xuất, sử dụng vật liệu xây dựng gây nguy hại cho sức khỏe cộng đồng, môi trường. 10. Vi phạm quy định về an toàn lao động, tài sản, phòng, chống cháy, nổ, an ninh, trật tự và bảo vệ môi trường trong xây dựng. 11. Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung.	Điều 14. Các hành vi bị nghiêm cấm 1. Xây dựng công trình không tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng. 2. Sản xuất, sử dụng vật liệu xây dựng gây nguy hại cho sức khỏe cộng đồng, môi trường. 3. Vi phạm quy định về an toàn lao động, tài sản, phòng cháy và chữa cháy, an ninh, trật tự và bảo vệ môi trường trong xây dựng. 4. Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung. 5. Đưa, nhận hối lộ trong hoạt động đầu tư xây dựng; lợi dụng pháp nhân khác để tham gia hoạt động xây dựng; dàn xếp, thông đồng làm sai lệch kết quả lập dự án, khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng công trình. 6. Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; bao che, chậm xử lý hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng. 7. Cản trở hoạt động đầu tư xây dựng đúng pháp luật.	Bãi bỏ một số hành vi thuộc trường hợp xử vi phạm hành chính.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
12. Đưa, nhận hối lộ trong hoạt động đầu tư xây dựng; lợi dụng pháp nhân khác để tham gia hoạt động xây dựng; dàn xếp, thông đồng làm sai lệch kết quả lập dự án, khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng công trình. 13. Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; bao che, chậm xử lý hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng. 14. Cản trở hoạt động đầu tư xây dựng đúng pháp luật.		
CHƯƠNG I (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15)		
CHƯƠNG III DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG	CHƯƠNG II QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG	
	Điều 15. Trình tự đầu tư xây dựng 1. Trình tự đầu tư xây dựng dự án gồm các giai đoạn: chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng. 2. Dự án có thể được phân chia dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư để quản lý, tổ chức thực hiện. 3. Việc phân chia dự án thành phần do cấp có thẩm quyền quyết định khi quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	- Chuyển từ Điều 50 Luật Xây dựng năm 2014. - 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.
Điều 49. Phân loại dự án đầu tư xây dựng 1. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo quy mô, mức độ quan trọng; công năng phục vụ, tính chất chuyên ngành của công trình và mục đích quản lý; nguồn vốn sử dụng và hình thức đầu tư. 2. Căn cứ quy mô, mức độ quan trọng, dự án đầu tư xây dựng được phân loại thành các dự án quan trọng quốc gia, dự án	Điều 16. Phân loại dự án đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng được phân loại để quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng, cụ thể như sau: 1. Theo hình thức đầu tư, dự án đầu tư xây dựng được phân loại gồm: a) Dự án đầu tư công; b) Dự án PPP;	- Chuyển từ Điều 49 Luật Xây dựng năm 2014. - Sửa đổi quy định về phân loại dự án theo hình thức đầu tư, quy mô, tầm quan trọng để đảm bảo thống nhất với các quy định của pháp luật về Đầu

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
nhóm A, dự án nhóm B, dự án nhóm C theo các tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công. 3. Căn cứ công năng phục vụ, tính chất chuyên ngành của công trình và mục đích quản lý, dự án đầu tư xây dựng được phân loại thành các dự án sau: a) Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng; b) Dự án đầu tư xây dựng công trình công nghiệp; c) Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; d) Dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông; đ) Dự án đầu tư xây dựng công trình phục vụ nông nghiệp và phát triển nông thôn; e) Dự án đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh; g) Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp khác. h) Dự án đầu tư công trình bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh. 4. Căn cứ nguồn vốn sử dụng và hình thức đầu tư, dự án đầu tư xây dựng được phân loại thành các dự án sau: a) Dự án sử dụng vốn đầu tư công; b) Dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công; c) Dự án PPP; d) Dự án sử dụng vốn khác. 5. Dự án đầu tư xây dựng được sử dụng một hoặc nhiều nguồn vốn khác nhau; có một hoặc nhiều công trình với loại và cấp khác nhau. 6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	c) Dự án đầu tư xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư, sau đây gọi là dự án đầu tư kinh doanh. 2. Theo quy mô, mức độ quan trọng, dự án đầu tư xây dựng được phân loại gồm: a) Dự án quan trọng quốc gia; dự án do Quốc hội quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; b) Dự án nhóm A, dự án nhóm B, dự án nhóm C theo các tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công. 3. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo mục đích, công năng phục vụ theo quy định của Chính phủ. 4. Việc quản lý các dự án theo hình thức đầu tư theo quy định của Luật này được thực hiện như sau: a) Các dự án sử dụng vốn ngân sách chi thường xuyên, vốn ngân sách khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đầu tư công, dự án sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (dự án ODA), vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài được quản lý như dự án đầu tư công theo các quy định của Luật này; b) Các dự án đầu tư xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này và điểm a khoản này được quản lý như dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của Luật này.	tư công, Đầu tư, PPP; giao Chính phủ quy định phân loại theo mục đích, công năng phục vụ để phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025.
Điều 50. Trình tự đầu tư xây dựng 1. Trình tự đầu tư xây dựng có 03 giai đoạn gồm chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng, trừ trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ.	Chuyển lên Điều 15 dự thảo Luật	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
2. Việc phân chia dự án đầu tư xây dựng thành các dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư được quy định như sau: a) Dự án đầu tư xây dựng được phân chia thành các dự án thành phần khi mỗi dự án thành phần có thể vận hành, khai thác độc lập. Các dự án thành phần sau khi phân chia được quản lý như đối với dự án độc lập. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, việc phân chia dự án thành phần được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Đối với các dự án còn lại, việc phân chia dự án thành phần do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án hoặc khi quyết định đầu tư xây dựng, bảo đảm các yêu cầu nêu tại quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng hoặc quy định của pháp luật khác có liên quan (nếu có), trừ trường hợp luật có quy định khác; b) Việc phân kỳ đầu tư được thể hiện trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và quyết định đầu tư xây dựng, phù hợp với tiến độ, thời gian thực hiện dự án trong nội dung quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng. 3. Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án, người quyết định đầu tư quyết định việc thực hiện tuân tự hoặc kết hợp, xen kẽ các công việc trong giai đoạn thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng.		
Điều 51. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng không phân biệt các loại nguồn vốn sử dụng phải đáp ứng các yêu cầu sau: 1. Phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng. 2. Có phương án công nghệ và phương án thiết kế xây dựng phù hợp. 3. Bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu.	Điều 17. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng 1. Dự án đầu tư xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu sau: a) Phù hợp với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án; b) Bảo đảm tính khả thi về giải pháp thiết kế xây dựng và thiết kế công nghệ (nếu có); c) Đáp ứng yêu cầu về an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu; d) Có phương án tài chính, bố trí, huy động vốn để thực hiện dự án theo tiến độ; bảo đảm hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án.	Điều chỉnh các yêu cầu đối với dự án để phù hợp với thực tiễn.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
4. Bảo đảm cấp đủ vốn đúng tiến độ của dự án, hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án. 5. Tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.	2. Ngoài các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này, theo tính chất dự án, hình thức đầu tư, dự án đầu tư xây dựng phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan. 3. Chính phủ quy định chi tiết về loại, cấp độ quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án.	
	Điều 18. Thiết kế xây dựng 1. Thiết kế xây dựng được thực hiện theo trình tự một bước hoặc nhiều bước do người quyết định đầu tư quyết định trong quá trình lập dự án hoặc khi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng. 2. Thiết kế xây dựng gồm các loại sau: a) Thiết kế sơ bộ; b) Thiết kế cơ sở; c) Thiết kế FEED; d) Thiết kế kỹ thuật; đ) Thiết kế bản vẽ thi công; e) Thiết kế khác (nếu có). 3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	- Chuyển từ Điều 78 Luật Xây dựng 2014 - Các quy định tại Luật mang tính chất Luật khung, còn các nội dung có thể điều chỉnh trong giai đoạn phát triển của quốc gia thì quy định tại Nghị định để phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025.
	Điều 19. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng 1. Thiết kế xây dựng phải bảo đảm: a) Phù hợp với nhiệm vụ thiết kế và đáp ứng yêu cầu về nội dung, mức độ chi tiết theo từng loại thiết kế; b) Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn áp dụng; đáp ứng yêu cầu về công năng sử dụng, công nghệ (nếu có); an toàn xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, mỹ quan, môi trường và các yêu cầu kỹ thuật khác theo từng loại thiết kế; c) Đối với dự án được thực hiện theo nhiều bước thiết kế, thiết kế bước sau được triển khai nhằm cụ thể hóa thiết kế bước trước và được phép điều chỉnh để đáp ứng hiệu quả, yêu cầu sử dụng khi không làm thay đổi về mục tiêu, quy mô và đảm bảo các yêu cầu kinh tế - kỹ thuật của dự án đã được phê duyệt. d) Yêu cầu đối với bảo hành, bảo trì công trình xây dựng; phương án quản lý, khai thác, sử dụng công trình xây dựng; dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng.	- Chuyển từ Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014. - Sắp xếp lại các nội dung, đối với nhà ở riêng lẻ, do đối tượng nhà ở riêng lẻ cần phải điều chỉnh theo sự phát triển của loại hình này nên giao Chính phủ hướng dẫn để phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	2. Chính phủ quy định chi tiết về yêu cầu thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ.	
	Điều 20. Khảo sát xây dựng Khảo sát xây dựng gồm: 1. Khảo sát địa hình. 2. Khảo sát địa chất công trình, địa chất thủy văn. 3. Khảo sát thủy văn. 4. Khảo sát hiện trạng công trình. 5. Công việc khảo sát khác phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng do người quyết định đầu tư quyết định.	- Chuyển từ Điều 73 Luật Xây dựng năm 2014. - Trong thực tiễn khi khảo sát địa chất xây dựng cần phải xác định mực nước ngầm để đáp ứng yêu cầu tính toán thiết kế xây dựng, đo đạc cần bổ sung địa chất thủy văn để bao quát được các trường hợp khảo sát địa chất công trình.
	Điều 21. Yêu cầu đối với khảo sát xây dựng 1. Nhiệm vụ khảo sát, phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng phải được lập phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng, loại hình khảo sát, bước thiết kế và yêu cầu của việc lập thiết kế xây dựng. 2. Phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng phải đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ khảo sát xây dựng và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về khảo sát xây dựng được áp dụng. 3. Công tác khảo sát xây dựng phải tuân thủ phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường, đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ khảo sát xây dựng được duyệt và được kiểm tra, giám sát, nghiệm thu theo quy định. 4. Kết quả khảo sát xây dựng phải được lập thành báo cáo, bảo đảm tính trung thực, khách quan, phản ánh đúng thực tế và phải được phê duyệt. 5. Nhà thầu khảo sát xây dựng phải đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng, loại hình khảo sát. 6. Chính phủ quy định chi tiết về khảo sát xây dựng.	- Chuyển từ Điều 74 Luật Xây dựng năm 2014. - Bổ sung quy định giao Chính phủ quy định chi tiết về khảo sát xây dựng để làm rõ các quy định cụ thể đối với công tác này và phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025.
Mục 2	Mục 2	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
LẬP, THẨM ĐỊNH DỰ ÁN VÀ QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	LẬP, THẨM ĐỊNH DỰ ÁN VÀ QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	
Điều 52. Lập dự án đầu tư xây dựng 1. Khi đầu tư xây dựng, chủ đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phải phù hợp với yêu cầu của từng loại dự án. Việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng phải tuân theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Trước khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, việc phải lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng được quy định như sau: a) Dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A sử dụng vốn đầu tư công; dự án PPP theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của Luật Đầu tư, dự án điện lực tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Điện lực phải lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng; b) Đối với dự án không thuộc quy định tại điểm a khoản này, việc lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng do người quyết định đầu tư quyết định; c) Trình tự lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và quy định khác của pháp luật có liên quan; d) Nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 53 của Luật này, trừ dự án PPP. 3. Dự án đầu tư xây dựng chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng trong các trường hợp sau:	Điều 22. Lập dự án đầu tư xây dựng 1. Việc lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư để quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan. 2. Chủ đầu tư hoặc cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật làm cơ sở trình thẩm định, phê duyệt dự án, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này. 3. Dự án đầu tư xây dựng chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật trong các trường hợp sau: a) Công trình xây dựng sử dụng cho mục đích tôn giáo; b) Công trình xây dựng quy mô nhỏ và công trình có tính chất kỹ thuật đơn giản theo quy định của Chính phủ; c) Các trường hợp cho phép lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định của pháp luật có liên quan. 4. Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xây dựng không phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ nhiều tầng nhiều căn hộ có yêu cầu lập dự án theo pháp luật về nhà ở.	- Biên tập lại nội dung để đảm bảo thống nhất với các pháp luật liên quan; - Bổ sung trường hợp dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật để phù hợp với thực tiễn.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Công trình xây dựng sử dụng cho mục đích tôn giáo; b) Công trình xây dựng quy mô nhỏ và công trình khác do Chính phủ quy định. 4. Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xây dựng không phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.		
Điều 53. Nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng 1. Sự cần thiết đầu tư và các điều kiện để thực hiện đầu tư xây dựng. 2. Dự kiến mục tiêu, quy mô, địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng. 3. Nhu cầu sử dụng đất và tài nguyên. 4. Phương án thiết kế sơ bộ về xây dựng, thuyết minh, công nghệ, kỹ thuật và thiết bị phù hợp. 5. Dự kiến thời gian thực hiện dự án. 6. Sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động vốn; khả năng hoàn vốn, trả nợ vốn vay (nếu có); xác định sơ bộ hiệu quả kinh tế - xã hội và đánh giá tác động của dự án. 7. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và nội dung khác theo quy định của pháp luật có liên quan.	Điều 23. Nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi 1. Nội dung Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi gồm phần thuyết minh và thiết kế sơ bộ. 2. Nội dung thuyết minh gồm sự cần thiết đầu tư; địa điểm xây dựng; dự kiến mục tiêu đầu tư, quy mô, hình thức đầu tư xây dựng; đánh giá sơ bộ hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động vốn; đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có); các nội dung cần thiết khác.	Đơn giản hóa nội dung của Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi
Điều 54. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 1. Thiết kế cơ sở được lập để đạt được mục tiêu của dự án, phù hợp với công trình xây dựng thuộc dự án, bảo đảm sự đồng bộ giữa các công trình khi đưa vào khai thác, sử dụng. Thiết kế cơ sở gồm thuyết minh và các bản vẽ thể hiện các nội dung sau: a) Vị trí xây dựng, hướng tuyến công trình, danh mục và quy mô, loại, cấp công trình thuộc tổng mặt bằng xây dựng; b) Phương án công nghệ, kỹ thuật và thiết bị được lựa chọn (nếu có);	Điều 24. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi 1. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi gồm phần thuyết minh và thiết kế xây dựng. 2. Phần thuyết minh gồm các nội dung chủ yếu sau: a) Sự cần thiết, mục tiêu đầu tư xây dựng, địa điểm xây dựng và diện tích sử dụng đất, quy mô công suất và hình thức đầu tư xây dựng; b) Các yếu tố bảo đảm tính khả thi, hiệu quả, đáp ứng mục tiêu, tính chất của dự án; c) Tổng mức đầu tư và nguồn vốn đầu tư, hình thức đầu tư;	- Đơn giản hóa nội dung của Báo cáo nghiên cứu khả thi. - Điều chỉnh nội dung người quyết định đầu tư được phép áp dụng thiết kế FEED thay cho thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
c) Giải pháp về kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình, các kích thước, kết cấu chính của công trình xây dựng; d) Giải pháp về xây dựng, vật liệu chủ yếu được sử dụng, ước tính chi phí xây dựng cho từng công trình; đ) Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài công trình, giải pháp phòng, chống cháy, nổ; e) Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng và kết quả khảo sát xây dựng để lập thiết kế cơ sở. 2. Các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng gồm: a) Sự cần thiết và chủ trương đầu tư, mục tiêu đầu tư xây dựng, địa điểm xây dựng và diện tích sử dụng đất, quy mô công suất và hình thức đầu tư xây dựng; b) Khả năng bảo đảm các yếu tố để thực hiện dự án như sử dụng tài nguyên, lựa chọn công nghệ thiết bị, sử dụng lao động, hạ tầng kỹ thuật, tiêu thụ sản phẩm, yêu cầu trong khai thác sử dụng, thời gian thực hiện, phương án giải phóng mặt bằng xây dựng, tái định cư (nếu có), giải pháp tổ chức quản lý thực hiện dự án, vận hành, sử dụng công trình và bảo vệ môi trường; c) Đánh giá tác động của dự án liên quan đến việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tái định cư; bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái, an toàn trong xây dựng, phòng, chống cháy, nổ và các nội dung cần thiết khác; d) Tổng mức đầu tư và huy động vốn, phân tích tài chính, rủi ro, chi phí khai thác sử dụng công trình, đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; kiến nghị cơ chế phối hợp, chính sách ưu đãi, hỗ trợ thực hiện dự án; đ1) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, ngoài nội dung quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này phải có thông tin về các loại hình nhà ở, việc thực hiện yêu	d) Đánh giá tác động của dự án liên quan đến việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có); an toàn trong xây dựng; phòng cháy và chữa cháy; bảo vệ môi trường và các nội dung cần thiết khác; đ) Chủ đầu tư và hình thức quản lý dự án, thời gian thực hiện dự án; dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có); 3. Thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi là thiết kế cơ sở, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này. 4. Theo yêu cầu của dự án, 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.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
cầu về nhà ở xã hội (nếu có). Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phải có thuyết minh về phương án xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án và kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài phạm vi dự án, phương án bàn giao công trình. Chính phủ quy định chi tiết điểm này. đ) Các nội dung khác có liên quan.		
Điều 55. Nội dung Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng 1. Thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế công nghệ (nếu có) và dự toán xây dựng. 2. Các nội dung khác của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng gồm thuyết minh về sự cần thiết đầu tư, mục tiêu xây dựng, địa điểm xây dựng, diện tích sử dụng đất, quy mô, công suất, cấp công trình, giải pháp thi công xây dựng, an toàn xây dựng, phương án giải phóng mặt bằng xây dựng và bảo vệ môi trường, bố trí kinh phí thực hiện, thời gian xây dựng, hiệu quả đầu tư xây dựng công trình.	Điều 25. Nội dung Báo cáo kinh tế - kỹ thuật 1. Nội dung Báo cáo kinh tế - kỹ thuật gồm phần thuyết minh và thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế công nghệ (nếu có). 2. Nội dung phần thuyết minh gồm sự cần thiết đầu tư, mục tiêu xây dựng, địa điểm xây dựng, diện tích sử dụng đất, quy mô, công suất, tổng mức đầu tư, cấp công trình, giải pháp thi công xây dựng, phương án giải phóng mặt bằng xây dựng, an toàn xây dựng, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, nguồn vốn, thời gian xây dựng, hiệu quả đầu tư xây dựng công trình.	Biên tập lại để làm rõ các nội dung của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.
Điều 56. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng 1. Đối với dự án quan trọng quốc gia sử dụng vốn đầu tư công, việc thẩm định được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. 2. Đối với dự án PPP, việc thẩm định được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Việc thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 58 của Luật này. 3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, việc thẩm định được thực hiện như sau: a) Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc tổ chức, cá nhân có chuyên môn phù hợp với tính chất,	Điều 26. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật 1. Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật phải được thẩm định làm cơ sở phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng. 2. Đối với dự án PPP, việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư. 3. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, người quyết định đầu tư giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan, tổ chức có chuyên môn phù hợp làm cơ quan chủ trì thẩm định. 4. Cơ quan chủ trì thẩm định quy định tại khoản 3 Điều này thực hiện thẩm định các nội dung chủ yếu sau: a) Sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi với chủ trương đầu tư (nếu có), nhiệm vụ thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi;	Biên tập lại, các nội dung quy định chung tại Điều 56, Điều 57 Luật Xây dựng năm 2014 được chuyển sang Điều 26, Điều 27 dự thảo Luật; các nội dung liên quan về hồ sơ, trình tự thực hiện sẽ do Chính phủ quy định chi tiết để phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
nội dung của dự án khi không có cơ quan chuyên môn trực thuộc (sau đây gọi là cơ quan chủ trì thẩm định) thực hiện thẩm định các nội dung quy định tại Điều 57 của Luật này; b) Đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này còn phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 58 của Luật này, trừ dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; c) Đối với dự án yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh, dự án sử dụng công nghệ hạn chế chuyển giao hoặc có nguy cơ tác động xấu đến môi trường có sử dụng công nghệ phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có ý kiến hoặc thẩm định theo quy định của pháp luật có liên quan; đ) Đối với dự án phải thực hiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này, chủ đầu tư được trình hồ sơ đồng thời đến các cơ quan chuyên môn về xây dựng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Kết quả thực hiện yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường quy định tại điểm c khoản này được gửi đến cơ quan chuyên môn về xây dựng làm cơ sở kết luận thẩm định. Đối với thủ tục xin ý kiến về giải pháp về phòng cháy và chữa cháy của hồ sơ thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy, chủ đầu tư được gửi hồ sơ đến cơ quan chuyên môn về xây dựng theo cơ chế một cửa liên thông. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm gửi hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lấy ý kiến làm cơ sở kết luận thẩm định; đ) Cơ quan chủ trì thẩm định, cơ quan chuyên môn về xây dựng được mời tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm tham gia thẩm định hoặc yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực để thẩm tra các nội dung cần thiết làm cơ sở cho việc thẩm định. Việc lựa chọn tổ chức, cá	b) Các yếu tố đảm bảo tính khả thi - hiệu quả của dự án; xác định tổng mức đầu tư xây dựng; c) Việc thực hiện thủ tục về môi trường theo pháp luật về bảo vệ môi trường; d) Hình thức quản lý dự án; đ) Các nội dung khác theo quy định pháp luật có liên quan và yêu cầu của người quyết định đầu tư. 5. Đối với dự án đầu tư kinh doanh, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định pháp luật có liên quan. 6. Đối với các dự án thuộc đối tượng phải thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại Điều 27 Luật này, kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng phải được tổng hợp làm cơ sở trình người quyết định đầu tư xem xét, quyết định khi phê duyệt dự án. 7. Các dự án đầu tư xây dựng thuộc Danh mục dự án trọng yếu có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại khoản 8 Điều này còn phải được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có ý kiến về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh trước khi phê duyệt dự án. 8. 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.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
nhân thẩm tra phục vụ thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thực hiện theo quy định của Chính phủ. Phí thực hiện thẩm định dự án, thiết kế xây dựng, chi phí thẩm tra được tính trong tổng mức đầu tư của dự án; e) Cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm tổng hợp kết quả thực hiện quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này, trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng. 4. Hồ sơ trình thẩm định quy định tại khoản 3 Điều này gồm: a) Tờ trình của chủ đầu tư; b) Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; c) Các tài liệu, văn bản có liên quan. 5. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về thẩm quyền, trình tự thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng phù hợp với yêu cầu đặc thù quản lý ngành đối với dự án đầu tư xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh.		
Điều 57. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của người quyết định đầu tư 1. Đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều 58 của Luật này, người quyết định đầu tư thẩm định các nội dung sau: a) Sự phù hợp về quy hoạch, mục tiêu, quy mô đầu tư và các yêu cầu khác được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng; b) Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở với nhiệm vụ thiết kế; danh mục tiêu chuẩn áp dụng; c) Giải pháp tổ chức thực hiện dự án, kinh nghiệm và năng lực quản lý dự án của chủ đầu tư, phương án giải phóng mặt bằng, hình thức thực hiện dự án;		Biên tập lại, các nội dung quy định chung tại Điều 56, Điều 57 Luật Xây dựng năm 2014 được chuyển sang Điều 26, Điều 27 dự thảo Luật; các nội dung liên quan về hồ sơ, trình tự thực hiện sẽ do Chính phủ quy định chi tiết để phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
d) Yếu tố bảo đảm tính hiệu quả của dự án bao gồm xác định tổng mức đầu tư xây dựng, nguồn vốn, khả năng huy động vốn theo tiến độ; phân tích rủi ro, hiệu quả tài chính, hiệu quả kinh tế - xã hội; đ) Sự phù hợp của phương án công nghệ (nếu có); e) Các nội dung khác theo quy định của pháp luật có liên quan và yêu cầu của người quyết định đầu tư. 2. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công không thuộc đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 58 của Luật này, người quyết định đầu tư thẩm định các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này và khoản 2 Điều 58 của Luật này. 3. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, người quyết định đầu tư thẩm định các nội dung sau: a) Sự phù hợp về quy hoạch, mục tiêu, quy mô đầu tư và các yêu cầu khác được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng; b) Sự đáp ứng yêu cầu của thiết kế bản vẽ thi công về bảo đảm an toàn công trình và biện pháp bảo đảm an toàn công trình lân cận; c) Việc lập tổng mức xây dựng, xác định giá trị tổng mức đầu tư xây dựng; d) Giải pháp tổ chức thực hiện dự án, phương án giải phóng mặt bằng, hình thức thực hiện dự án; đ) Sự phù hợp của phương án công nghệ (nếu có); e) Các nội dung khác theo quy định của pháp luật có liên quan và yêu cầu của người quyết định đầu tư. 4. Đối với dự án sử dụng vốn khác, người quyết định đầu tư quyết định nội dung thẩm định bảo đảm đáp ứng yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và yêu cầu của người quyết định đầu tư.		

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
5. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng sử dụng công nghệ hạn chế chuyên giao hoặc dự án đầu tư có nguy cơ tác động xấu đến môi trường có sử dụng công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ thì phải được cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ theo quy định của Chính phủ. Nội dung và thời gian thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ. Kết quả thẩm định hoặc ý kiến của cơ quan thực hiện chức năng quản lý ngành, lĩnh vực được gửi cơ quan chủ trì thẩm định của người quyết định đầu tư để tổng hợp.		
Điều 58. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng 1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đối với các dự án sau: a) Dự án sử dụng vốn đầu tư công; b) Dự án PPP; c) Dự án đầu tư xây dựng có quy mô từ nhóm B trở lên hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công; d) Dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác. 2. Đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định các nội dung sau: a) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng; b) Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy	Điều 27. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng 1. Các dự án sau đây phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định: a) Dự án đầu tư công; b) Dự án PPP; c) Dự án đầu tư kinh doanh có quy mô lớn hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng; d) Các dự án tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này thuộc trường hợp chỉ cần lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật thì không yêu cầu thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng. 2. Đối với các dự án quan trọng quốc gia, dự án do Quốc hội quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, Bộ Quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thành lập Hội đồng thẩm định để thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi. 3. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định các nội dung chủ yếu sau: a) Sự phù hợp với quy hoạch được sử dụng làm cơ sở lập dự án; b) Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực;	Biên tập lại, cập nhật quy định chung được chuyển từ Điều 56 Luật Xây dựng năm 2014; các nội dung quy định chi tiết về thẩm quyền, trình tự, nội dung thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng do Chính phủ quy định để phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận; c) Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có); d) Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; đ) Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường; e) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; g) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về xác định tổng mức đầu tư xây dựng. 3. Đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm d khoản 1 Điều này, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 2 Điều này. 4. Chính phủ quy định chi tiết về dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng.	c) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, áp dụng tiêu chuẩn; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng; đánh giá giải pháp, thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đảm bảo theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; d) Sự tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án đầu tư công và dự án PPP. 4. Chính phủ quy định chi tiết về thẩm quyền, trình tự, nội dung thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng.	
Điều 59. Thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng 1. Thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, được tính từ ngày cơ quan, tổ chức thẩm định nhận đủ hồ sơ hợp lệ. 2. Thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án sử dụng vốn đầu tư công được quy định như sau:	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Đối với dự án quan trọng quốc gia, thời gian thẩm định được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công; b) Đối với dự án nhóm A, thời gian thẩm định không quá 40 ngày, trong đó thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 35 ngày; c) Đối với dự án nhóm B, thời gian thẩm định không quá 30 ngày, trong đó thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 25 ngày; d) Đối với dự án nhóm C, thời gian thẩm định không quá 20 ngày, trong đó thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 15 ngày. 3. Đối với dự án đầu tư xây dựng không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này, thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng do người quyết định đầu tư xem xét, quyết định. Trường hợp dự án phải thực hiện thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng thì thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này; riêng dự án quan trọng quốc gia không sử dụng vốn đầu tư công, thời gian thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 80 ngày.		
Điều 60. Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng 1. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. 2. Đối với dự án đầu tư xây dựng của doanh nghiệp có sử dụng vốn đầu tư của nhà nước, thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan. 3. Đối với dự án PPP, thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.	Điều 28. Phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng 1. Theo hình thức đầu tư, thẩm quyền phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng dự án thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công, pháp luật PPP và pháp luật có liên quan. Việc quyết định đầu tư được thể hiện tại Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng. 2. Dự án đầu tư công được điều chỉnh trong các trường hợp sau: a) Khi điều chỉnh hoặc dừng chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền;	Gộp từ Điều 60 và Điều 61 Luật Xây dựng năm 2014, đồng thời sửa đổi chỉ quy định chung về phê duyệt, quyết định đầu tư, điều chỉnh dự án; bổ sung, làm rõ các trường hợp được điều chỉnh dự án; các nội dung quy định chi tiết do Chính phủ quy định để phù hợp với yêu

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
4. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, trừ dự án quy định tại khoản 2 Điều này và đối với dự án sử dụng vốn khác, chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu quyết định đầu tư xây dựng hoặc thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.”.	b) Khi điều chỉnh quy hoạch được sử dụng làm cơ sở lập dự án có ảnh hưởng trực tiếp đến phạm vi, quy mô đầu tư, địa điểm đầu tư xây dựng của dự án. c) 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. d) Xuất hiện các yếu tố mang lại hiệu quả cao hơn cho dự án, được chủ đầu tư chứng minh về hiệu quả tài chính, kinh tế - xã hội do việc điều chỉnh dự án mang lại; đ) Khi chỉ số giá trong thời gian thực hiện dự án lớn hơn chỉ số giá được sử dụng để tính dự phòng trượt giá trong tổng mức đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền quyết định. 3. Việc điều chỉnh dự án PPP thực hiện theo pháp luật về PPP. Việc điều chỉnh dự án đầu tư kinh doanh, dự án đầu tư xây dựng khác do người quyết định đầu tư quyết định. 4. Chính phủ quy định chi tiết về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng. 5. 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.	cầu của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025.
Điều 61. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng 1. Các trường hợp được điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công gồm: a) Do ảnh hưởng của thiên tai, sự cố môi trường, dịch họa, hỏa hoạn và các yếu tố bất khả kháng khác; b) Xuất hiện yếu tố mang lại hiệu quả cao hơn cho dự án khi đã được chủ đầu tư chứng minh về hiệu quả tài chính, kinh tế - xã hội do việc điều chỉnh dự án mang lại;	Gộp vào Điều 28 dự thảo Luật.	Chuyển nội dung quy định chung về điều chỉnh dự án lên Điều 28 dự thảo Luật; các nội dung quy định chi tiết do Chính phủ quy định để phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
c) Khi quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn thay đổi có ảnh hưởng trực tiếp tới dự án; d) Khi chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố trong thời gian thực hiện dự án lớn hơn chỉ số giá xây dựng được sử dụng để tính dự phòng trượt giá trong tổng mức đầu tư dự án được duyệt. đ) Khi điều chỉnh chủ trương đầu tư dẫn đến phải điều chỉnh dự án. 2. Việc điều chỉnh dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công do người quyết định đầu tư quyết định. 3. Việc điều chỉnh dự án sử dụng vốn khác do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở bảo đảm các yêu cầu về quy hoạch, an toàn, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ, quốc phòng, an ninh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. 4. Trường hợp điều chỉnh dự án làm thay đổi mục tiêu, quy mô, địa điểm xây dựng thì phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 5. Việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng phải được thẩm định, phê duyệt. 6. Chính phủ quy định chi tiết về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng.		66-NQ/TW ngày 30/4/2025.
	Mục 3 QUẢN LÝ THIẾT KẾ XÂY DỰNG TRIỂN KHAI SAU KHI DỰ ÁN ĐẦU TƯ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT	Biên tập lại một số Điều của Luật Xây dựng năm 2014, bổ sung vào Mục 3 này
	Điều 29. Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng 1. Chủ đầu tư thẩm định bước thiết kế xây dựng sau khi dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt, trừ trường hợp lập thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi. 2. Đối với các bước thiết kế còn lại, chủ đầu tư quyết định việc kiểm soát thiết kế theo quy định tại nhiệm vụ thiết kế (nếu có),	Chuyển từ Điều 82 Luật Xây dựng 2014 Phân quyền cho chủ đầu tư thẩm định bước thiết kế xây dựng sau khi dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	hợp đồng giữa chủ đầu tư với nhà thầu và quy định pháp luật có liên quan. 3. Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng, công trình thuộc diện thẩm định về phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình; sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng; an toàn về phòng cháy và chữa cháy và các nội dung khác theo thỏa thuận hợp đồng làm cơ sở cho việc thẩm định hoặc kiểm soát thiết kế của chủ đầu tư. 4. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh và quy định của pháp luật khác có liên quan, phê duyệt bước thiết kế xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này.	
	Điều 30. Nội dung thẩm định thiết kế xây dựng của chủ đầu tư 1. Công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công: a) Việc đáp ứng các yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế; b) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng so với thiết kế xây dựng được phê duyệt tại Báo cáo nghiên cứu khả thi được phê duyệt; c) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình; d) Đánh giá an toàn chịu lực công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận; đánh giá giải pháp, thiết kế về phòng cháy và chữa cháy đảm bảo theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền và thiết bị công nghệ đối với thiết kế công trình có yêu cầu về công nghệ; đ) Sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của dự toán với khối lượng thiết kế; sự phù hợp của giá trị dự toán xây dựng công trình với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng; việc xác định giá trị dự toán công trình.	- Chuyển từ Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014 - Việc giao chủ đầu tư thẩm định bước thiết kế xây dựng sau khi dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt thì cần thiết phải quy định về nội dung thẩm định của chủ đầu tư.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	c) Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế và dự toán xây dựng. 2. Công trình xây dựng thuộc dự án PPP, nội dung thẩm định nội dung thẩm định quy định tại khoản 1 Điều này và các nội dung quy định tại hợp đồng dự án PPP. 3. Công trình xây dựng có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng, nội dung thẩm định thực hiện theo quy định tại điểm b, c và d khoản ... Điều ... Luật này và các nội dung khác theo yêu cầu của chủ đầu tư, trừ các công trình quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này. 4. Đối với công trình không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này, chủ đầu tư quyết định nội dung thẩm định bảo đảm đáp ứng các yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế, hợp đồng thiết kế và quy định của pháp luật có liên quan.	
	Điều 31. Điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt 1. Việc điều chỉnh thiết kế xây dựng được thực hiện trong các trường hợp sau: a) Khi điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng có yêu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng; b) Khi có yêu cầu phải điều chỉnh thiết kế xây dựng để bảo đảm chất lượng công trình, đáp ứng hiệu quả và yêu cầu sử dụng của dự án trong quá trình thi công xây dựng hoặc khi lập thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt. 2. Chủ đầu tư quyết định việc điều chỉnh thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều này. Việc điều chỉnh thiết kế xây dựng phải được thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Điều 29 của Luật này. 3. Chính phủ quy định chi tiết về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh thiết kế xây dựng.	- Chuyển từ Điều 84 Luật Xây dựng năm 2014. - Đối với trường hợp thiết kế 3 bước thì theo quy định hiện hành thiết kế bước thứ 3 không thuộc trường hợp điều chỉnh hoặc trường hợp thiết kế đã được phê duyệt nhưng chưa triển khai thi công đã phát hiện ra các lỗi thiết kế cần phải điều chỉnh để phù hợp với yêu cầu sử dụng thì không được phép điều chỉnh, dẫn đến tạo bất cập. Do vậy bổ sung thêm trường hợp được điều chỉnh thiết

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
		kế xây dựng để bảo đảm chất lượng công trình - Theo quy định tại Luật thì chủ đầu tư tổ chức thẩm định bước thiết kế sau khi dự án được phê duyệt, theo đó các trường hợp điều chỉnh cần phải được chủ đầu tư phê duyệt.
Mục 3 QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Mục 4 QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	
Điều 62. Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng 1. Căn cứ quy mô, tính chất, nguồn vốn sử dụng và điều kiện thực hiện dự án đầu tư xây dựng, người quyết định đầu tư quyết định áp dụng một trong các hình thức tổ chức quản lý dự án sau: a) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực; b) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án; c) Chủ đầu tư sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc; d) Tổ chức tư vấn quản lý dự án. 2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực được áp dụng đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công khi người quyết định đầu tư giao quản lý thực hiện đồng thời hoặc liên tục các dự án thuộc cùng chuyên ngành hoặc trên cùng một địa bàn. 3. Ban quản lý dự án, tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 152 của Luật này. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	Điều 32. Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng 1. Căn cứ quy mô, tính chất, nguồn vốn sử dụng và điều kiện thực hiện dự án đầu tư xây dựng, người quyết định đầu tư quyết định áp dụng một trong các hình thức tổ chức quản lý dự án sau: a) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng; b) Chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án. 2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được người quyết định đầu tư giao quản lý đồng thời hoặc liên tục các dự án thuộc cùng chuyên ngành hoặc trên cùng một địa bàn; được thực hiện tư vấn quản lý dự án khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật. 3. Tổ chức quản lý dự án theo quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	- Việc bỏ chính quyền cấp huyện dẫn đến không còn phù hợp mô hình Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực, mặt khác để bảo đảm được chi phí hoạt động của ban QLDA thì các ban QLDA hiện nay đã quản lý đa lĩnh vực và ở các khu vực khác nhau, do đó để đáp ứng yêu cầu thực tiễn thì cần thiết phải đổi tên Ban QLDA chuyên ngành và khu vực. - Điều chỉnh tên gọi để phù hợp với thực tiễn đối với hình thức Chủ đầu tư sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc thành

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
		hình thức Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án. - Đối với Ban QLDA chuyên ngành, khu vực mở rộng phạm vi được giao làm chủ đầu tư và giao quản lý đồng thời các dự án để bảo đảm chi phí hoạt động của Ban
Điều 63. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực 1 (bãi bỏ theo Luật 62/2020/QH14). 2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực được giao làm chủ đầu tư một số dự án và thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý dự án, tham gia tư vấn quản lý dự án khi cần thiết. 3. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực có trách nhiệm sau: a) Thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư theo quy định tại Điều 68 của Luật này, trực tiếp quản lý đối với những dự án do người quyết định đầu tư giao và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 69 của Luật này; b) Bàn giao công trình cho cơ quan, đơn vị quản lý vận hành, khai thác sử dụng; trường hợp cần thiết được người quyết định đầu tư giao thì trực tiếp quản lý vận hành, khai thác sử dụng công trình. 4. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực được thực hiện tư vấn quản lý dự án đối với dự án khác khi có yêu cầu và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70 của Luật này.	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.
Điều 64. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
1. Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án để trực tiếp quản lý dự án. 2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án có con dấu, tài khoản, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo ủy quyền của chủ đầu tư. Cơ cấu tổ chức của Ban quản lý dự án gồm Giám đốc, Phó giám đốc và các cán bộ chuyên môn, nghiệp vụ tùy thuộc yêu cầu, tính chất của dự án. Thành viên của Ban quản lý dự án làm việc theo chế độ chuyên trách hoặc kiêm nhiệm theo quyết định của chủ đầu tư.		
Điều 65. Thuê tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng 1. Chủ đầu tư ký kết hợp đồng tư vấn quản lý dự án với tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định của Luật này để thực hiện một, một số hoặc toàn bộ công việc quản lý dự án. 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm giám sát công việc tư vấn quản lý dự án và được ủy quyền cho tư vấn thực hiện nhiệm vụ quản lý dự án theo hợp đồng quản lý dự án.	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.
Điều 66. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng 1. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng gồm quản lý về phạm vi, kế hoạch công việc; khối lượng công việc; chất lượng xây dựng; tiến độ thực hiện; chi phí đầu tư xây dựng; an toàn trong thi công xây dựng; bảo vệ môi trường trong xây dựng; lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng; quản lý rủi ro; quản lý hệ thống thông tin công trình và các nội dung cần thiết khác được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện hoặc giao Ban quản lý dự án, tư vấn quản lý dự án, tổng thầu (nếu có) thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nội dung quản lý dự án quy định tại khoản 1 Điều này.	Điều 33. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng 1. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng gồm quản lý về phạm vi, kế hoạch công việc; khối lượng công việc; chất lượng xây dựng; tiến độ thực hiện; chi phí đầu tư xây dựng; an toàn trong thi công xây dựng; bảo vệ môi trường trong xây dựng; lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng; quản lý rủi ro; quản lý hệ thống thông tin công trình và các nội dung cần thiết khác được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện hoặc giao Ban quản lý dự án, tư vấn quản lý dự án thực hiện một phần hoặc toàn bộ các nội dung quản lý dự án quy định tại khoản 1 Điều này.	Giữ nguyên
Điều 67. Quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng 1. Người quyết định đầu tư quyết định thời gian, tiến độ thực hiện khi phê duyệt dự án. Đối với công trình thuộc dự án sử	Điều 34. Quản lý tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng 1. Người quyết định đầu tư quyết định thời gian, tiến độ thực hiện khi phê duyệt dự án nhưng không được vượt quá thời gian	Theo quy định của pháp luật về đầu tư, thì trong nhiều trường hợp được

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
dụng vốn đầu tư công thì tiến độ thi công xây dựng không được vượt quá thời gian thi công xây dựng công trình đã được người quyết định đầu tư phê duyệt. 2. Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng công trình phải lập kế hoạch tiến độ, biện pháp thi công xây dựng và quản lý thực hiện dự án theo tiến độ thi công xây dựng được duyệt. 3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạm ứng, thanh toán khối lượng hoàn thành theo tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng. 4. Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng đề xuất và áp dụng các giải pháp kỹ thuật, công nghệ và tổ chức quản lý hợp lý để rút ngắn thời gian xây dựng công trình.	thực hiện dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận hoặc quy định của pháp luật có liên quan. 2. Chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng công trình phải lập kế hoạch tiến độ, biện pháp thi công xây dựng và quản lý thực hiện dự án theo tiến độ thi công xây dựng được duyệt. 3. Khuyến khích chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng đề xuất và áp dụng các giải pháp kỹ thuật, công nghệ và tổ chức quản lý hợp lý để rút ngắn thời gian xây dựng công trình.	gia hạn thời gian thực hiện; do vậy đề bảo đảm tính đồng bộ của pháp luật cần bổ sung thêm nội dung “hoặc quy định của pháp luật có liên quan”. Bỏ quy định tại khoản 3 do thuộc nội dung thỏa thuận của hợp đồng.
Mục 4 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, NHÀ THẦU TƯ VẤN VÀ NGƯỜI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ	Mục 5 QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CHỦ THỂ TRONG QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	
	Điều 35. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu tư vấn lập dự án, tư vấn thiết kế, tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng 1. Nhà thầu tư vấn lập dự án, tư vấn thiết kế, tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư và các bên liên quan cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ tư vấn được giao; b) Được bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ đối với sản phẩm tư vấn của mình theo quy định của pháp luật; quyền tác giả đối với thiết kế xây dựng; c) Từ chối thực hiện yêu cầu trái pháp luật của chủ đầu tư; d) Được thuê thầu phụ thực hiện một phần công việc phù hợp với quy định tại hợp đồng xây dựng; đ) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu tư vấn lập dự án, tư vấn thiết kế, tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau:	Biên tập lại các nội dung quy định từ Điều 70, Điều 86 Luật Xây dựng năm 2014. Quy định tăng cường trách nhiệm của các nhà thầu tư vấn để bảo đảm các nhà thầu có trách nhiệm cao hơn khi thực hiện các công việc tư vấn trong hoạt động xây dựng nhằm tăng cường chất lượng sản phẩm cầu các nhà thầu tư vấn xây dựng.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	a) Thực hiện nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã được ký kết phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định; b) Chịu trách nhiệm về kết quả, chất lượng công việc theo hợp đồng đã được ký kết và các quy định pháp luật; c) Chịu trách nhiệm về chất lượng công việc của nhà thầu phụ (nếu có). Nhà thầu phụ chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện công việc trước nhà thầu chính và trước pháp luật; d) Bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, giải pháp kỹ thuật, tổ chức quản lý không phù hợp và vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho chủ đầu tư; đ) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và của pháp luật có liên quan.	
	Điều 36. Quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của nhà thầu tư vấn thẩm tra 1. Nhà thầu tư vấn thẩm tra có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập dự án, thiết kế xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm tra; b) Bảo lưu kết quả thẩm tra, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm tra hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc thẩm tra. c) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu tư vấn thẩm tra có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau: a) Thực hiện thẩm tra theo phạm vi yêu cầu tại hợp đồng đảm bảo nội dung theo quy định; b) Giải trình, làm rõ kết quả thẩm tra để phục vụ công tác thẩm định; c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ đầu tư về tính chính xác, trung thực và chất lượng của Báo cáo kết quả thẩm tra;	- Chuyển từ Điều 87a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2020 - Báo cáo kết quả thẩm tra hiện nay có nhiều trường hợp chưa đáp ứng yêu cầu, nhất là những công trình có quy mô nhỏ (có nhiều trường hợp lấy nguyên kết quả của nhà thầu thiết kế để làm Báo cáo thẩm tra), trong khi báo cáo thẩm tra là cơ sở để các cơ quan thẩm định. Theo đó cần bổ sung quy định về trách nhiệm của nhà thầu tư vấn thẩm tra để tăng cường chất lượng

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	đ) Bồi thường thiệt hại khi đưa ra thông tin không chính xác trong Báo cáo kết quả thẩm tra hoặc vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho chủ đầu tư; e) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và của pháp luật có liên quan.	của báo cáo kết quả thẩm tra.
	Điều 37. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu khảo sát xây dựng 1. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư và các bên có liên quan cung cấp số liệu, thông tin liên quan theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) để thực hiện khảo sát xây dựng; b) Từ chối thực hiện yêu cầu ngoài hợp đồng khảo sát xây dựng; c) Thuê nhà thầu phụ thực hiện khảo sát xây dựng theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có); d) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các trách nhiệm sau: a) Thực hiện đúng yêu cầu khảo sát xây dựng theo quy định của Luật này và hợp đồng khảo sát xây dựng; b) Đề xuất, bổ sung nhiệm vụ khảo sát xây dựng khi phát hiện yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế; c) Chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát xây dựng và chất lượng khảo sát do mình thực hiện; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng khảo sát của nhà thầu phụ (nếu có) và kết quả khảo sát của nhà thầu phụ. Nhà thầu phụ khi tham gia khảo sát xây dựng phải chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát trước nhà thầu chính và trước pháp luật; d) Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về khảo sát xây dựng không phù hợp và vi phạm hợp đồng khảo sát xây dựng;	- Chuyển từ Điều 77 Luật Xây dựng năm 2014. - Nội dung giữ nguyên.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	đ) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và của pháp luật có liên quan. Điều 38. Quyền, trách nhiệm của cơ quan thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật 1. Cơ quan chủ trì thẩm định có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm định; b) Yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra hoặc mời tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia thẩm định khi cần thiết; c) Bảo lưu kết quả thẩm định, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm định hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc thẩm định theo quy định. 2. Cơ quan chủ trì thẩm định có các trách nhiệm sau: a) Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định của Luật này và tổng hợp các ý kiến, kết quả thẩm định của cơ quan, tổ chức có liên quan để trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng; b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về kết quả công việc do mình thực hiện. 3. Hội đồng thẩm định, cơ quan chuyên môn về xây dựng có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập, thẩm tra, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm định; b) Yêu cầu cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc địa phương nơi có dự án cung cấp thông tin về quy hoạch có liên quan khi cần thiết; c) Yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra hoặc mời tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia thẩm định khi cần thiết; d) Bảo lưu kết quả thẩm định, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm định.	- Chuyển từ Điều 71 Luật Xây dựng năm 2014. - Dự thảo Luật có quy định về Hội đồng thẩm định theo đó cần thiết phải bổ sung quyền và trách nhiệm của Hội đồng thẩm định.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	4. Hội đồng thẩm định, cơ quan chuyên môn về xây dựng có các trách nhiệm sau: a) Thẩm định theo quy định của Luật này; b) Thông báo ý kiến, kết quả thẩm định bằng văn bản gửi chủ đầu tư và các cơ quan có liên quan; c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả công việc do mình thực hiện.	
	Điều 39. Quyền và trách nhiệm của người quyết định đầu tư xây dựng 1. Người quyết định đầu tư xây dựng có các quyền sau: a) Phê duyệt hoặc ủy quyền phê duyệt dự án, quyết định hoặc ủy quyền quyết định việc xác định loại thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi, quyết toán vốn đầu tư xây dựng. 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; b) Không phê duyệt dự án khi không đáp ứng mục tiêu đầu tư và hiệu quả dự án; c) Đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt hoặc đang triển khai thực hiện khi thấy cần thiết phù hợp với quy định của pháp luật; d) Thay đổi, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khi thấy cần thiết phù hợp với quy định tại Điều 28 của Luật này; đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật. 2. Người quyết định đầu tư xây dựng có các trách nhiệm sau: a) Tổ chức thẩm định dự án và quyết định đầu tư xây dựng; b) Bảo đảm nguồn vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng; c) Kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư; d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình; đ) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.	- Chuyển từ Điều 72 Luật Xây dựng năm 2014. - Luật Xây dựng quy định người quyết định đầu tư quyết định loại thiết kế xây dựng trong Báo cáo Nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và phê duyệt dự án. Để bảo đảm tính thống nhất trong việc ủy quyền của người quyết định đầu tư, thì quy định bổ sung cho phép người quyết định đầu tư được ủy quyền quyết định việc xác định loại thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
Điều 68. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc lập và quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng 1. Chủ đầu tư có các quyền sau: a) Lập, quản lý dự án khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này; b) Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu về lập, quản lý dự án; c) Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu tư vấn để lập, quản lý dự án; d) Tổ chức lập, quản lý dự án; quyết định thành lập, giải thể Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án theo thẩm quyền; đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật. 2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau: a) Xác định yêu cầu, nội dung nhiệm vụ lập dự án; cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết trong trường hợp thuê tư vấn lập dự án; tổ chức nghiệm thu kết quả lập dự án và lưu trữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng; b) Lựa chọn tổ chức tư vấn lập dự án có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này; c) Chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý, tính chính xác của các thông tin, tài liệu được cung cấp cho tư vấn khi lập dự án; trình dự án với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; d) Lựa chọn tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm để thẩm tra dự án theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức thẩm định dự án và của người quyết định đầu tư; đ) Tổ chức quản lý thực hiện dự án theo quy định tại Điều 66 của Luật này; e) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án; định kỳ báo cáo việc thực hiện dự án với người quyết định đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;	Điều 40. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư 1. Chủ đầu tư có các quyền sau: a) Lập dự án, thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng, khảo sát xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này; b) Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu để thực hiện các công việc về lập, quản lý dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; c) Tổ chức lập, quản lý dự án; đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật. 2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau: a) Lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, thẩm tra, khảo sát xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này; b) 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; c) Cung cấp thông tin, tài liệu cần thiết cho nhà thầu tư vấn lập dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; d) Tổ chức nghiệm thu kết quả lập dự án, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng và lưu trữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng, khảo sát xây dựng; đ) Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng đã ký kết; e) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án; định kỳ báo cáo việc thực hiện dự án với người quyết định đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; g) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về kết quả công việc do mình thực hiện. h) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và của pháp luật có liên quan.	- Biên tập lại, gộp các quy định liên quan đến Chủ đầu tư tại Luật Xây dựng năm 2014. - Dự thảo Luật hiện hành quy định quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư được quy định tại các Chương, dẫn đến có nhiều nội dung quy định trùng lặp, để đáp ứng yêu cầu quy định Luật khung cũng như thuận tiện cho việc tra cứu thông tin, thì dự thảo Luật đã quy định gộp quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư tại một Điều.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
g) Thu hồi vốn, trả nợ vốn vay đối với dự án có yêu cầu về thu hồi vốn, trả nợ vốn vay; h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.		
Điều 69. Quyền và nghĩa vụ của ban quản lý dự án đầu tư xây dựng 1. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các quyền sau: a) Thực hiện quyền quản lý dự án theo ủy quyền của chủ đầu tư; b) Đề xuất phương án, giải pháp tổ chức quản lý dự án, kiến nghị với chủ đầu tư giải quyết vấn đề vượt quá thẩm quyền; c) Thuê tổ chức tư vấn tham gia quản lý dự án trong trường hợp cần thiết sau khi được người quyết định đầu tư, chủ đầu tư chấp thuận. 2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các nghĩa vụ sau: a) Thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư về quản lý dự án trong phạm vi được ủy quyền; b) Tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng bảo đảm yêu cầu về tiến độ, chất lượng, chi phí, an toàn và bảo vệ môi trường trong xây dựng; c) Báo cáo công việc với chủ đầu tư trong quá trình quản lý dự án; d) Chịu trách nhiệm về vi phạm pháp luật trong quản lý thực hiện dự án; đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.	Điều 41. Quyền và trách nhiệm của ban quản lý dự án đầu tư xây dựng 1. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ quản lý dự án được giao; b) Thực hiện quyền quản lý dự án theo ủy quyền của chủ đầu tư; c) Đề xuất phương án, giải pháp tổ chức quản lý dự án, kiến nghị với chủ đầu tư giải quyết vấn đề vượt quá thẩm quyền; d) Thuê tổ chức tư vấn tham gia quản lý dự án trong trường hợp cần thiết sau khi được chủ đầu tư chấp thuận. 2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có các trách nhiệm sau: a) Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư về quản lý dự án trong phạm vi được ủy quyền; b) Tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng bảo đảm yêu cầu về tiến độ, chất lượng, chi phí, an toàn và bảo vệ môi trường trong xây dựng; c) Báo cáo công việc với chủ đầu tư trong quá trình quản lý dự án; d) Chịu trách nhiệm về vi phạm pháp luật trong quản lý thực hiện dự án; đ) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và trước pháp luật về kết quả thực hiện của nhà thầu tư vấn quản lý dự án. Nhà thầu tư vấn quản lý dự án phải chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện trước Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và trước pháp luật; g) Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật..	- Công tác quản lý dự án là rất cần thiết trong việc bảo đảm tiến độ, chất lượng xây dựng công trình, do đó cần bổ sung quyền đi liền với tăng cường trách nhiệm của ban QLDA. - Theo quy định tại Luật xây dựng và Nghị định quy định chi tiết thì Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, khu vực hoặc các ban quản lý dự án do chủ đầu tư thành lập được phép thuê thêm nhà thầu tư vấn quản lý dự án để cùng tham gia quản lý dự án trong trường hợp không đủ năng lực để thực hiện; nhưng Luật XD hiện hành lại quy định việc thuê thêm tư vấn QLDA cần phải được người quyết định đầu tư chấp thuận dẫn đến khó khăn, vướng mắc (do nhiều trường hợp Ban do chủ đầu tư thành lập thì quy định này không phù

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
		hợp). Do vậy đề xuất bỏ nội dung này và quy định chỉ yêu cầu chủ đầu tư chấp thuận.
Điều 70. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu tư vấn lập dự án, quản lý dự án đầu tư xây dựng 1. Nhà thầu tư vấn lập, quản lý dự án đầu tư xây dựng có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ tư vấn được giao; b) Được bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ đối với sản phẩm tư vấn của mình theo quy định của pháp luật; c) Từ chối thực hiện yêu cầu trái pháp luật của chủ đầu tư; d) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu tư vấn lập, quản lý dự án đầu tư xây dựng có các nghĩa vụ sau: a) Thực hiện nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã được ký kết phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật; b) Chịu trách nhiệm về chất lượng công việc theo hợp đồng đã được ký kết; c) Bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, giải pháp kỹ thuật, tổ chức quản lý không phù hợp và vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho chủ đầu tư; d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.	Điều này chuyển thành Điều 35 dự thảo Luật.	
Điều 71. Quyền, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức thẩm định, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng 1. Cơ quan chủ trì thẩm định có các quyền sau:	Điều này chuyển thành Điều 36 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm định; b) Yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra hoặc mời tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia thẩm định khi cần thiết; c) Bảo lưu kết quả thẩm định, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm định hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc thẩm định theo quy định. 2. Cơ quan chủ trì thẩm định có các trách nhiệm sau: a) Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng theo quy định của Luật này và tổng hợp các ý kiến, kết quả thẩm định của cơ quan, tổ chức có liên quan để trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng; b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về kết quả công việc do mình thực hiện. 3. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm định; b) Yêu cầu cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc địa phương nơi có dự án cung cấp thông tin về quy hoạch có liên quan khi cần thiết; c) Yêu cầu chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra hoặc mời tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia thẩm định khi cần thiết; d) Bảo lưu kết quả thẩm định, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm định.		

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
4. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có các trách nhiệm sau: a) Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định của Luật này; b) Thông báo ý kiến, kết quả thẩm định bằng văn bản gửi chủ đầu tư và các cơ quan có liên quan; c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả công việc do mình thực hiện. 5. Tổ chức thẩm tra có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ thẩm tra; b) Bảo lưu kết quả thẩm tra, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm tra hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc thẩm tra. 6. Tổ chức thẩm tra có các trách nhiệm sau: a) Thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư và quy định của Luật này; b) Giải trình, làm rõ kết quả thẩm tra để phục vụ công tác thẩm định; c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về kết quả công việc do mình thực hiện.		
Điều 72. Quyền và trách nhiệm của người quyết định đầu tư xây dựng 1. Người quyết định đầu tư xây dựng có các quyền sau: a) Phê duyệt hoặc ủy quyền phê duyệt dự án, quyết toán vốn đầu tư xây dựng. 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; b) Không phê duyệt dự án khi không đáp ứng mục tiêu đầu tư và hiệu quả dự án;	Điều này chuyển thành Điều 39 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
c) Đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt hoặc đang triển khai thực hiện khi thấy cần thiết phù hợp với quy định của pháp luật; d) Thay đổi, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khi thấy cần thiết phù hợp với quy định tại Điều 61 của Luật này; đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật. 2. Người quyết định đầu tư xây dựng có các trách nhiệm sau: a) Tổ chức thẩm định dự án và quyết định đầu tư xây dựng; b) Bảo đảm nguồn vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng; c) Kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư; tổ chức giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 8 của Luật này; d) (Bãi bỏ theo Luật 62/2020/QH14) đ) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình; e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.		
CHƯƠNG IV KHẢO SÁT XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG Mục 1 KHẢO SÁT XÂY DỰNG		
Điều 73. Loại hình khảo sát xây dựng 1. Khảo sát địa hình. 2. Khảo sát địa chất công trình. 3. Khảo sát địa chất thủy văn. 4. Khảo sát hiện trạng công trình. 5. Công việc khảo sát khác phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng do người quyết định đầu tư quyết định.	Điều này chuyển thành Điều 20 dự thảo Luật.	
Điều 74. Yêu cầu đối với khảo sát xây dựng 1. Nhiệm vụ khảo sát, phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng phải được lập phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng, loại hình khảo sát, bước thiết kế và yêu cầu của việc lập thiết kế xây dựng.	Điều này chuyển thành Điều 21 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
2. Phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng phải đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ khảo sát xây dựng và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về khảo sát xây dựng được áp dụng. 3. Công tác khảo sát xây dựng phải tuân thủ phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường, đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ khảo sát xây dựng được duyệt và được kiểm tra, giám sát, nghiệm thu theo quy định. 4. Kết quả khảo sát xây dựng phải được lập thành báo cáo, bảo đảm tính trung thực, khách quan, phản ánh đúng thực tế và phải được phê duyệt. 5. Nhà thầu khảo sát xây dựng phải đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng, loại hình khảo sát.		
Điều 75. Nội dung chủ yếu của báo cáo kết quả khảo sát xây dựng 1. Cơ sở, quy trình và phương pháp khảo sát. 2. Số liệu khảo sát; phân tích, đánh giá kết quả khảo sát. 3. Kết luận về kết quả khảo sát, kiến nghị.	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.
Điều 76. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong khảo sát xây dựng 1. Chủ đầu tư có các quyền sau: a) Thực hiện khảo sát xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực; b) Đàm phán, ký kết hợp đồng khảo sát xây dựng; giám sát, yêu cầu nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện đúng hợp đồng ký kết; c) Phê duyệt nhiệm vụ khảo sát xây dựng, phương án kỹ thuật khảo sát do tư vấn thiết kế hoặc do nhà thầu khảo sát lập và giao nhiệm vụ khảo sát cho nhà thầu khảo sát xây dựng; d) Điều chỉnh nhiệm vụ khảo sát xây dựng theo yêu cầu hợp lý của tư vấn thiết kế xây dựng; đ) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng khảo sát xây dựng theo quy định của pháp luật; e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật. 2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau:	Gộp nội dung của Chủ đầu tư vào Điều 40 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Lựa chọn nhà thầu khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng trong trường hợp không tự thực hiện khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng; b) Cung cấp cho nhà thầu khảo sát xây dựng thông tin, tài liệu có liên quan đến công tác khảo sát; c) Xác định yêu cầu đối với khảo sát xây dựng và bảo đảm điều kiện cho nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện công việc; d) Thực hiện đúng hợp đồng khảo sát xây dựng đã ký kết; đ) Tổ chức giám sát công tác khảo sát xây dựng; nghiệm thu, phê duyệt kết quả khảo sát theo quy định của pháp luật; e) Bồi thường thiệt hại khi cung cấp thông tin, tài liệu không phù hợp, vi phạm hợp đồng khảo sát xây dựng; g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.		
Điều 77. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu khảo sát xây dựng 1. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư và các bên có liên quan cung cấp số liệu, thông tin liên quan theo quy định của hợp đồng để thực hiện khảo sát xây dựng; b) Từ chối thực hiện yêu cầu ngoài hợp đồng khảo sát xây dựng; c) Thuê nhà thầu phụ thực hiện khảo sát xây dựng theo quy định của hợp đồng khảo sát xây dựng; d) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau: a) Thực hiện đúng yêu cầu khảo sát xây dựng theo quy định của Luật này và hợp đồng khảo sát xây dựng; b) Đề xuất, bổ sung nhiệm vụ khảo sát xây dựng khi phát hiện yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế; c) Chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát xây dựng và chất lượng khảo sát do mình thực hiện; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng khảo sát của nhà thầu phụ (nếu có) và kết quả khảo sát của nhà thầu phụ. Nhà thầu phụ khi tham gia khảo sát xây dựng	Điều này chuyển thành Điều 37 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
phải chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát trước nhà thầu chính và trước pháp luật; d) Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về khảo sát xây dựng không phù hợp và vi phạm hợp đồng khảo sát xây dựng; đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.		
Mục 2 THIẾT KẾ XÂY DỰNG		
Điều 78. Quy định chung về thiết kế xây dựng 1. Thiết kế xây dựng gồm: a) Thiết kế sơ bộ trong Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng; b) Thiết kế cơ sở trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc thiết kế bản vẽ thi công trong Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; c) Các thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở bao gồm thiết kế kỹ thuật tổng thể (Front - End Engineering Design, sau đây gọi là thiết kế FEED), thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các thiết kế khác (nếu có) theo thông lệ quốc tế. d) Đối với dự án đường sắt được lập thiết kế kỹ thuật tổng thể (FEED) thay thế cho thiết kế cơ sở trong Báo cáo nghiên cứu khả thi; việc lựa chọn nhà thầu xây lắp, nhà thầu thực hiện hợp đồng EPC, EC, EP, chìa khóa trao tay được thực hiện trên cơ sở dự án đầu tư được phê duyệt; chủ đầu tư được quyết định việc phê duyệt đối với các bước thiết kế sau thiết kế FEED. 2. Thiết kế xây dựng được thực hiện theo trình tự một bước hoặc nhiều bước như sau: a) Thiết kế một bước là thiết kế bản vẽ thi công; b) Thiết kế hai bước bao gồm thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công; thiết kế FEED và thiết kế bản vẽ thi công đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;	Điều này chuyển thành Điều 18 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
c) Thiết kế ba bước bao gồm thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công; d) Thiết kế nhiều bước theo thông lệ quốc tế. 3. Người quyết định đầu tư quyết định số bước thiết kế xây dựng khi phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng. 4. Hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở bao gồm thuyết minh thiết kế, bản vẽ thiết kế, tài liệu khảo sát xây dựng liên quan, dự toán xây dựng và chỉ dẫn kỹ thuật (nếu có) theo yêu cầu của chủ đầu tư. 5. Thiết kế bản vẽ thi công do tổ chức tư vấn thiết kế hoặc nhà thầu thi công xây dựng lập cho toàn bộ công trình hoặc từng hạng mục công trình hoặc từng giai đoạn thi công công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư. 6. Chính phủ quy định chi tiết các bước thiết kế xây dựng, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh thiết kế xây dựng.		
Điều 79. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng 1. Đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế; phù hợp với nội dung dự án đầu tư xây dựng được duyệt, quy hoạch đô thị và nông thôn, cảnh quan kiến trúc, điều kiện tự nhiên, văn hoá - xã hội tại khu vực xây dựng. 2. Nội dung thiết kế xây dựng công trình phải đáp ứng yêu cầu của từng bước thiết kế. 3. Tuân thủ tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng, đáp ứng yêu cầu về công năng sử dụng, công nghệ áp dụng (nếu có); bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, phòng, chống cháy, nổ và điều kiện an toàn khác. 4. Có giải pháp thiết kế phù hợp và chi phí xây dựng hợp lý; bảo đảm đồng bộ trong từng công trình và với các công trình liên quan; bảo đảm điều kiện về tiện nghi, vệ sinh, sức khỏe cho người sử dụng; tạo điều kiện cho người khuyết tật, người cao tuổi, trẻ em sử dụng công trình. Khai thác lợi thế và hạn	Điều này chuyển thành Điều 19 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
chế tác động bất lợi của điều kiện tự nhiên; ưu tiên sử dụng vật liệu tại chỗ, vật liệu thân thiện với môi trường. 5. Thiết kế xây dựng phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này. 6. Nhà thầu thiết kế xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình và công việc do mình thực hiện. 7. Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định như sau: a) Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ phải đáp ứng yêu cầu thiết kế quy định tại khoản 3 Điều này; b) Hộ gia đình được tự thiết kế nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12 mét, phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.		
Điều 80. Nội dung chủ yếu của thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở 1. Phương án kiến trúc. 2. Phương án công nghệ (nếu có). 3. Công năng sử dụng. 4. Thời hạn sử dụng và quy trình vận hành, bảo trì công trình. 5. Phương án kết cấu, loại vật liệu chủ yếu. 6. Chỉ dẫn kỹ thuật. 7. Phương án phòng, chống cháy, nổ. 8. Phương án sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả. 9. Giải pháp bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu. 10. Dự toán xây dựng phù hợp với bước thiết kế xây dựng.	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.
Điều 81. (Bãi bỏ theo Luật số 40/2019/QH15)	Điều này đã được bãi bỏ theo Luật số 40/2019/QH15.	
Điều 82. Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở	Điều này chuyển thành Điều 29 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở quy định tại khoản 2 Điều này làm cơ sở phê duyệt, trừ trường hợp người quyết định đầu tư có quy định khác tại quyết định đầu tư xây dựng. Đối với các bước thiết kế còn lại, chủ đầu tư quyết định việc kiểm soát thiết kế theo quy định tại hợp đồng giữa chủ đầu tư với nhà thầu và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Chủ đầu tư thẩm định các nội dung quy định tại Điều 83 của Luật này đối với bước thiết kế sau: a) Thiết kế FEED trong trường hợp thực hiện hình thức hợp đồng thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng công trình (Engineering - Procurement - Construction, sau đây gọi là hợp đồng EPC); b) Thiết kế kỹ thuật trong trường hợp thiết kế ba bước; c) Thiết kế bản vẽ thi công trong trường hợp thiết kế hai bước; d) Bước thiết kế khác ngay sau bước thiết kế cơ sở trong trường hợp thực hiện thiết kế nhiều bước theo thông lệ quốc tế. 3. Công trình xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 83a của Luật này còn phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng theo nội dung quy định tại khoản 2 Điều 83a của Luật này. Cơ quan thẩm định được mời tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia thẩm định thiết kế xây dựng. 4. Công trình xây dựng có yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho ý kiến hoặc thẩm định theo quy định của pháp luật có liên quan. 5. Đối với công trình xây dựng quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này, chủ đầu tư được trình hồ sơ đồng thời đến cơ quan chuyên môn về xây dựng và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Kết quả thực hiện yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ		

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
môi trường quy định tại khoản 4 Điều này được gửi đến cơ quan chuyên môn về xây dựng làm cơ sở kết luận thẩm định. 6. Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình, sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật làm cơ sở cho việc thẩm định. 7. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp văn bản của cơ quan chuyên môn về xây dựng và các cơ quan, tổ chức có liên quan; thực hiện các yêu cầu (nếu có); phê duyệt thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 8 Điều này. 8. Chủ đầu tư phê duyệt bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở quy định tại khoản 2 Điều này. Chủ đầu tư được quyết định về việc phê duyệt đối với các bước thiết kế còn lại. 9. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về thẩm quyền, trình tự thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng phù hợp yêu cầu đặc thù quản lý ngành đối với công trình xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh.		
Điều 83. Thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của chủ đầu tư 1. Đối với công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, chủ đầu tư thẩm định các nội dung sau: a) Sự đáp ứng yêu cầu của thiết kế xây dựng với nhiệm vụ thiết kế, quy định tại hợp đồng thiết kế và quy định của pháp luật có liên quan; b) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với yêu cầu về dây chuyền và thiết bị công nghệ (nếu có); c) Việc lập dự toán xây dựng công trình; sự phù hợp của giá trị dự toán xây dựng công trình với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng; xác định giá trị dự toán xây dựng công trình.	Điều này chuyển thành Điều 30 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
2. Đối với công trình xây dựng thuộc dự án PPP, nội dung thẩm định thiết kế xây dựng được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này và các nội dung quy định tại hợp đồng dự án PPP. 3. Đối với công trình xây dựng quy định tại khoản 6 Điều 82 của Luật này và không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 83a của Luật này, chủ đầu tư căn cứ nội dung quy định tại khoản 1 Điều này và khoản 2 Điều 83a của Luật này để tổ chức thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng. 4. Đối với công trình xây dựng không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, chủ đầu tư quyết định nội dung thẩm định bảo đảm đáp ứng các yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế, hợp đồng thiết kế và quy định của pháp luật có liên quan.		
Điều 83a. Thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của cơ quan chuyên môn về xây dựng 1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định bước thiết kế xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 82 của Luật này đối với các công trình xây dựng sau: a) Công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công; b) Công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công thuộc dự án có quy mô nhóm B trở lên hoặc công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng; c) Công trình, xây dựng thuộc dự án PPP; d) Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác được xây dựng tại khu vực không có quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã. 2. Đối với công trình xây dựng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này và công trình xây dựng thuộc dự án PPP thành phần sử dụng vốn đầu tư công, nội dung thẩm định thiết kế xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng gồm:	Bãi bỏ Điều này.	Dự thảo Luật quy định Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thẩm định bước báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Nội dung này do chủ đầu tư thực hiện do đó không cần quy định tại dự thảo Luật.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập, thẩm tra thiết kế xây dựng; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế; b) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với thiết kế cơ sở đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định; c) Kiểm tra kết quả thẩm tra của tổ chức tư vấn về đáp ứng yêu cầu an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và quy định của pháp luật về áp dụng tiêu chuẩn trong thiết kế đối với trường hợp yêu cầu phải thẩm tra thiết kế theo quy định tại khoản 6 Điều 82 của Luật này; d) Sự tuân thủ quy định của pháp luật về việc xác định dự toán xây dựng; đ) Kiểm tra việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường; e) Kiểm tra việc thực hiện các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật có liên quan. 3. Đối với công trình xây dựng quy định tại điểm d khoản 1 Điều này và công trình xây dựng thuộc dự án PPP không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định nội dung quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 2 Điều này.		
Điều 84. Điều chỉnh thiết kế xây dựng 1. Thiết kế xây dựng đã được phê duyệt chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp sau: a) Khi điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng có yêu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng; b) Trong quá trình thi công xây dựng có yêu cầu phải điều chỉnh thiết kế xây dựng để bảo đảm chất lượng công trình và hiệu quả của dự án. 2. Khi điều chỉnh thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều này mà có thay đổi về địa chất công trình, tải trọng thiết kế, giải pháp kết cấu, vật liệu của kết cấu chịu lực, biện pháp tổ	Điều này chuyển thành Điều 31 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
chức thi công ảnh hưởng đến an toàn chịu lực của công trình thì việc điều chỉnh thiết kế xây dựng phải được thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Điều 82 của Luật này.		
Điều 85. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc thiết kế xây dựng 1. Chủ đầu tư có các quyền sau: a) Tự thực hiện thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng; b) Lựa chọn nhà thầu thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp không tự thực hiện thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; c) Đàm phán, ký kết hợp đồng thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; giám sát và yêu cầu nhà thầu thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; đình chỉ hoặc chấm dứt hợp đồng theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan; d) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan. 2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau: a) Lựa chọn nhà thầu thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng; b) Xác định nhiệm vụ thiết kế xây dựng; c) Cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu cho nhà thầu thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; d) Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng thiết kế xây dựng đã ký kết; đ) Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng theo quy định của Luật này; e) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về kết quả công việc do mình thực hiện; g) Lưu trữ hồ sơ thiết kế xây dựng;	Gộp nội dung Điều này vào Điều 40 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và của pháp luật có liên quan.		
Điều 86. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình 1. Nhà thầu thiết kế xây dựng có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư và các bên liên quan cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thiết kế xây dựng; b) Từ chối thực hiện yêu cầu ngoài nhiệm vụ thiết kế xây dựng và ngoài hợp đồng thiết kế xây dựng; c) Quyền tác giả đối với thiết kế xây dựng; d) Thuê nhà thầu phụ thực hiện thiết kế xây dựng theo quy định của hợp đồng thiết kế xây dựng; đ) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng thiết kế xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu thiết kế xây dựng có các nghĩa vụ sau: a) Chỉ được nhận thầu thiết kế xây dựng phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động, năng lực hành nghề thiết kế xây dựng; b) Tuân thủ tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật cho công trình; lập hồ sơ thiết kế xây dựng đáp ứng yêu cầu của nhiệm vụ thiết kế, bước thiết kế, quy định của hợp đồng thiết kế xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan; c) Chịu trách nhiệm về chất lượng sản phẩm thiết kế do mình đảm nhận trong đó bao gồm nội dung quy định tại Điều 79 và Điều 80 của Luật này; chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế của nhà thầu phụ (nếu có). Nhà thầu phụ khi tham gia thiết kế xây dựng phải chịu trách nhiệm về kết quả thiết kế trước nhà thầu chính và trước pháp luật; d) Giám sát tác giả thiết kế xây dựng trong quá trình thi công xây dựng; đ) Không được chỉ định nhà sản xuất cung cấp vật liệu, vật tư và thiết bị xây dựng trong nội dung thiết kế xây dựng của công trình sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công;	Gộp nội dung Điều này vào Điều 35 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
e) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và vi phạm hợp đồng thiết kế xây dựng; g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng thiết kế xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.		
Điều 87. Quyền và trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về xây dựng trong công tác thẩm định thiết kế xây dựng 1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập, thẩm tra thiết kế xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin khi cần thiết làm cơ sở cho công tác thẩm định theo quy định; b) Yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra; mời tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm tham gia thẩm định khi cần thiết; c) Bảo lưu kết quả thẩm định, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm định hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc thẩm định. 2. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có các trách nhiệm sau: a) Thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định của Luật này; b) Thông báo ý kiến, kết quả thẩm định bằng văn bản gửi chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để theo dõi, quản lý việc triển khai xây dựng; c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả công việc do mình thực hiện.	Bãi bỏ Điều này.	Theo dự thảo Luật, cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện thẩm định thiết kế xây dựng, do đó không cần quy định nội dung này.
Điều 87a. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức thẩm tra thiết kế xây dựng 1. Tổ chức thẩm tra có các quyền sau: a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập thiết kế xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin làm cơ sở cho công tác thẩm tra;	Điều này chuyển thành Điều 36 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
b) Bảo lưu kết quả thẩm tra, từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả thẩm tra hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc thẩm tra. 2. Tổ chức thẩm tra có các nghĩa vụ sau: a) Thẩm tra thiết kế xây dựng theo phạm vi yêu cầu của chủ đầu tư; b) Giải trình, làm rõ kết quả thẩm tra làm cơ sở cho công tác thẩm định của chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng; c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về kết quả công việc do mình thực hiện.		
Điều 88. Lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng 1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng. Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ công việc do mình thực hiện. 2. Hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng do người quản lý, sử dụng công trình lưu trữ trong thời gian tối thiểu bằng thời hạn sử dụng công trình theo quy định của pháp luật. 3. Việc lập, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ. 4. Chính phủ quy định chi tiết về lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.	Điều 42. Lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng 1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ thẩm định, các văn bản được cơ quan có thẩm quyền gửi đến và hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng. Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ công việc do mình thực hiện. 2. Hồ sơ phục vụ quản lý, sử dụng công trình xây dựng do người quản lý, sử dụng công trình lưu trữ trong thời gian tối thiểu bằng thời hạn sử dụng công trình theo quy định của pháp luật. 3. Việc lập, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về lưu trữ. 4. Chính phủ quy định chi tiết về lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.	Tránh tình trạng lưu trữ hồ sơ tại các cơ quan khác nhau dẫn đến thất lạc hồ sơ.
CHƯƠNG V GIẤY PHÉP XÂY DỰNG	CHƯƠNG III GIẤY PHÉP XÂY DỰNG	
Điều 89. Quy định chung về cấp giấy phép xây dựng 1. Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư theo quy định của Luật này, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng gồm: a) Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp; b) Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân	Điều 43. Quy định chung về cấp giấy phép xây dựng 1. Giấy phép xây dựng gồm các loại sau: a) Giấy phép xây dựng mới; b) Giấy phép sửa chữa, cải tạo, di dời công trình; c) Giấy phép xây dựng có thời hạn. 2. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng trừ các trường hợp sau: a) Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp; b) Công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; công trình thuộc	1. Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung nhiều lần bởi các Luật: - Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng; c) Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 của Luật này; d) Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường; đ) Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Chính phủ; e) Công trình xây dựng nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; g) Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này; h) Công trình thuộc dự án đầu tư đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có	dự án đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt; công trình xây dựng tạm theo quy định tại Luật này; 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. b) Công trình xây dựng nằm trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; c) Công trình trên biển thuộc dự án đầu tư xây dựng ngoài khơi đã được cấp có thẩm quyền giao khu vực biển để thực hiện dự án; cảng hàng không, công trình tại cảng hàng không, công trình bảo đảm hoạt động bay ngoài cảng hàng không; d) Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Luật Viễn thông; đ) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng 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 của dự án theo quy định tại Luật này và được người quyết định đầu tư phê duyệt đúng quy định; e) 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; g) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng được đầu tư xây dựng tại các khu vực nông thôn, miền núi, hải đảo; h) Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của	- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; - Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; - Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024; - Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30/11/2024; - Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 ngày 27/6/2025. * Dự thảo Luật Hàng không dân dụng. * Thực hiện các Công điện của Thủ tướng Chính phủ: CĐ 78, CĐ 133. 2. Nội dung điều chỉnh chủ yếu: - Miễn phép công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; công trình thuộc dự án đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt. - Bổ sung đối tượng nhà ở riêng lẻ miễn phép tại điểm e.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; i) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa; ii) Công trình trên biển thuộc dự án điện gió ngoài khơi đã được cấp có thẩm quyền giao khu vực biển để thực hiện dự án; k) Chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại các điểm b, e, g, h, i và ii khoản này, trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i khoản này có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý. 3. Giấy phép xây dựng gồm: a) Giấy phép xây dựng mới; b) Giấy phép sửa chữa, cải tạo; c) Giấy phép di dời công trình; d) Giấy phép xây dựng có thời hạn. 4. Công trình được cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn khi đã có thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của từng giai đoạn được thẩm định và phê duyệt theo quy định của Luật này. 5. Đối với dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, giấy phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án khi các công trình có yêu cầu thi công đồng thời, bảo đảm các yêu cầu về điều kiện, thời hạn cấp giấy phép xây dựng và yêu cầu đồng bộ của dự án.	cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường. 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.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
Điều 90. Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng 1. Tên công trình thuộc dự án. 2. Tên và địa chỉ của chủ đầu tư. 3. Địa điểm, vị trí xây dựng công trình; tuyến xây dựng công trình đối với công trình theo tuyến. 4. Loại, cấp công trình xây dựng. 5. Cốt xây dựng công trình. 6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. 7. Mật độ xây dựng (nếu có). 8. Hệ số sử dụng đất (nếu có). 9. Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ, ngoài các nội dung quy định từ khoản 1 đến khoản 8 Điều này còn phải có nội dung về tổng diện tích xây dựng, diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt), số tầng (bao gồm cả tầng hầm, tầng áp mái, tầng kỹ thuật, tum), chiều cao tối đa toàn công trình. 10. Thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng.	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.
Điều 91. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị 1. Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị thì phải phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. 2. Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. 3. Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đề điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy,	Điều 44. Cấp giấy phép xây dựng 1. Điều kiện để cấp giấy phép xây dựng a) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác; c) Thiết kế đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận; thực hiện đầy đủ quy định về bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy. 2. Giấy phép xây dựng có thời hạn được cấp cho công trình thuộc khu vực có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt,	Biên tập lại, gộp quy định chung tại các Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 thành Điều 44 dự thảo Luật. Các nội dung quy định chi tiết do Chính phủ quy định theo Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh. 4. Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 82 của Luật này. 5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp với từng loại giấy phép theo quy định tại các điều 95, 96 và 97 của Luật này.	công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 3. 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.	
Điều 92. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị 1. Phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản. 2. Đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 91 của Luật này.	Điều này được gộp vào Điều 44 dự thảo Luật.	
Điều 93. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ 1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị gồm: a) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; b) Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thuỷ lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh; c) Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 79 của Luật này; d) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 95, Điều 96 và Điều 97 của Luật này. 2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và phù hợp với quy hoạch chi	Điều này được gộp vào Điều 44 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định thì phải phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. 3. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn khi xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.		
Điều 94. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn 1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn gồm: a) Thuộc khu vực có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; b) Phù hợp với quy mô, thời hạn công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với từng khu vực theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn quy hoạch; c) Phù hợp với mục đích sử dụng đất được xác định tại giấy tờ hợp pháp về đất đai của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn; d) Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ. Trường hợp quá thời hạn này mà quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn chưa thực hiện được, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất. Việc hỗ trợ khi phá dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.	Điều này được gộp vào Điều 44 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
2. Công trình xây dựng được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và các khoản 3, 4 và 5 Điều 91 của Luật này. 3. Nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và các điểm b, c và d khoản 1 Điều 93 của Luật này. 4. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng mà quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn có điều chỉnh kéo dài thời hạn thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình. Trường hợp chủ đầu tư tiếp tục có nhu cầu xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo thì thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn của quy hoạch điều chỉnh. 5. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo. Trường hợp sau 03 năm kể từ ngày công bố kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố mà không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được quyền đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.		
Điều 95. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới 1. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới đối với nhà ở riêng lẻ gồm:	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng; b) Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; c) Bản vẽ thiết kế xây dựng; d) Đối với công trình xây dựng có công trình liên kế phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liên kế. 2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến gồm: a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng; b) Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; c) Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư; d) Bản vẽ thiết kế xây dựng; đ) Bản sao hoặc mã số chứng chỉ hành nghề của tổ chức thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng, chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình được cấp theo quy định. 3. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với xây dựng công trình theo tuyến gồm: a) Các tài liệu quy định tại các điểm a, c, d và đ khoản 2 Điều này; b) Văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về sự phù hợp với vị trí và phương án tuyến; c) Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. 4. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với xây dựng công trình tôn giáo gồm: a) Các tài liệu quy định tại khoản 2 Điều này; b) Văn bản có ý kiến về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan chuyên môn về tín ngưỡng, tôn giáo thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. 5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình tượng đài, tranh hoành tráng gồm:		

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Các tài liệu quy định tại khoản 2 Điều này; b) Bản sao giấy phép hoặc văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hoá. 6. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo. 7. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình của cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế theo quy định của Chính phủ.		
Điều 96. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình 1. Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình. 2. Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở theo quy định của pháp luật. 3. Bản vẽ, ảnh chụp hiện trạng của bộ phận, hạng mục công trình, nhà ở riêng lẻ đề nghị được cải tạo. 4. Đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa và danh lam, thắng cảnh đã được xếp hạng thì phải có văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.
Điều 97. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp di dời công trình 1. Đơn đề nghị cấp giấy phép di dời công trình. 2. Bản sao giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nơi công trình sẽ di dời đến và giấy tờ hợp pháp về sở hữu công trình theo quy định của pháp luật. 3. Bản vẽ hoàn công công trình (nếu có) hoặc bản vẽ thiết kế mô tả thực trạng công trình được di dời, gồm mặt bằng, mặt cắt móng và bản vẽ kết cấu chịu lực chính; bản vẽ tổng mặt bằng địa điểm công trình sẽ được di dời tới; bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng tại địa điểm công trình sẽ di dời đến.	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
4. Báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện. 5. Phương án di dời do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện gồm: a) Phần thuyết minh về hiện trạng công trình và khu vực công trình sẽ được di dời đến; giải pháp di dời, phương án bố trí sử dụng phương tiện, thiết bị, nhân lực; giải pháp bảo đảm an toàn cho công trình, người, máy móc, thiết bị và công trình lân cận; bảo đảm vệ sinh môi trường; tiến độ di dời; tổ chức, cá nhân thực hiện di dời công trình; b) Phần bản vẽ biện pháp thi công di dời công trình.		
Điều 98. Điều chỉnh giấy phép xây dựng 1. Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng: a) Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc; b) Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính; c) Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường. 2. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng gồm: a) Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng; b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp; c) Bản vẽ thiết kế liên quan đến phần điều chỉnh so với thiết kế đã được cấp giấy phép xây dựng; d) Báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế điều chỉnh (trừ nhà ở riêng lẻ) của chủ đầu tư, trong đó phải có nội	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
dung về bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.		
Điều 99. Gia hạn giấy phép xây dựng 1. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Mỗi giấy phép xây dựng chỉ được gia hạn tối đa 02 lần. Thời gian gia hạn mỗi lần là 12 tháng. Khi hết thời gian gia hạn giấy phép xây dựng mà chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới. 2. Hồ sơ đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng gồm: a) Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng; b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp. 3. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đã hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép, nhưng quy hoạch chưa được thực hiện thì chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình đề nghị cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét gia hạn thời gian tồn tại cho đến khi quy hoạch được triển khai thực hiện. Thời hạn tồn tại công trình được ghi ngay vào giấy phép xây dựng có thời hạn đã được cấp.	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.
Điều 100. Cấp lại giấy phép xây dựng 1. Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất. 2. Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng gồm: a) Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng; b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp đối với trường hợp giấy phép xây dựng bị rách, nát.	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.
Điều 101. Thu hồi, hủy giấy phép xây dựng 1. Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp sau: a) Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật;	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
b) Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 2. Sau 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, nếu chủ đầu tư không nộp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan đã cấp giấy phép thì cơ quan cấp giấy phép hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy giấy phép xây dựng và thông báo cho chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình xây dựng. Quyết định hủy giấy phép xây dựng được đăng trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.		
Điều 102. Quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh và gia hạn giấy phép xây dựng 1. Quy trình cấp giấy phép xây dựng và điều chỉnh giấy phép xây dựng được quy định như sau: a) Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; b) Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp, điều chỉnh giấy phép xây dựng; kiểm tra hồ sơ; ghi giấy biên nhận đối với trường hợp hồ sơ đáp ứng theo quy định hoặc hướng dẫn để chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đáp ứng theo quy định; c) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa. Khi thẩm định hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế để thông báo một lần bằng văn bản cho chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ.	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
Trường hợp hồ sơ bổ sung chưa đáp ứng được yêu cầu theo văn bản thông báo thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư tiếp tục hoàn thiện hồ sơ. Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo văn bản thông báo. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ vẫn không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không cấp giấy phép; d) Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm đối chiếu các điều kiện theo quy định của Luật này để gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; đ) Trong thời gian 12 ngày đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn trên, nếu các cơ quan này không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng; e) Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian 20 ngày đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng công trình, bao gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn, giấy phép xây dựng điều chỉnh, giấy phép di dời và trong thời gian 15 ngày đối với nhà ở riêng lẻ. Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn theo quy định tại khoản này. Thời gian cấp		

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo. 2. Quy trình gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng được quy định như sau: a) Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; b) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm xem xét gia hạn giấy phép xây dựng hoặc cấp lại giấy phép xây dựng. 3. Việc nhận kết quả, nộp lệ phí cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau: a) Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế trình xin cấp giấy phép xây dựng có đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ theo thời hạn ghi trong giấy biên nhận; b) Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp lệ phí theo quy định khi nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng. 4. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho chủ đầu tư biết. Nếu quá thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan có thẩm quyền không trả lời thì chủ đầu tư được phép xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng. 5. Chính phủ quy định chi tiết về việc cấp giấy phép xây dựng. 6. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết mẫu đơn đề nghị, bản vẽ thiết kế trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.		
Điều 103. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng 1. (Bãi bỏ theo Luật 62/2020/QH14).	Không quy định, thực hiện theo nguyên tắc luật khung.	Giao Chính phủ quy định chi tiết.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh, trừ công trình quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng thuộc chức năng và phạm vi quản lý của cơ quan này. 3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý. 4. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp. 5. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng không thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp không đúng quy định thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.		
Điều 104. Trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng 1. Niêm yết công khai và giải thích, hướng dẫn các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng. 2. Theo dõi, trả kết quả hoặc thông báo cho chủ đầu tư về hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng. 3. Cấp giấy phép xây dựng theo quy trình và trong thời hạn theo quy định tại Điều 102 của Luật này. 4. Chủ trì và phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng theo thẩm quyền khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm nghiêm trọng. 5. Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm theo quy định của pháp luật.	Điều 45. Quyền và trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan đến cấp giấy phép xây dựng 1. Quyền của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng a) Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập thiết kế xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ cấp giấy phép xây dựng; 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 chữa cháy (theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy) khi cần thiết trong quá trình thực hiện cấp giấy phép xây dựng; c) Từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả cấp giấy phép xây dựng hoặc các yêu cầu vượt quá năng lực, phạm vi công việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định.	Bổ sung quyền của của cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy phép xây dựng.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	2. Trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng a) Niêm yết công khai và giải thích, hướng dẫn các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng; b) Theo dõi, trả kết quả hoặc thông báo cho chủ đầu tư về hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng; c) Cấp giấy phép xây dựng theo quy trình và trong thời hạn theo quy định; d) Chủ trì và phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng theo thẩm quyền theo quy định; đ) Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm theo quy định của pháp luật; e) Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng. 3. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan đến cấp giấy phép xây dựng a) Đối chiếu các điều kiện theo quy định của Luật này để gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo quy định của pháp luật; b) Thực hiện các biện pháp cần thiết khi nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm đối với công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.	
Điều 105. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan đến cấp giấy phép xây dựng 1. Thực hiện trách nhiệm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 102 của Luật này. 2. Thực hiện các biện pháp cần thiết khi nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm đối với công trình	Điều này được gộp vào Điều 45 dự thảo Luật.	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc không đúng với giấy phép xây dựng được cấp. Điều 106. Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng 1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau: a) Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng; b) Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng; c) Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này. 2. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau: a) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng; b) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng; c) Thông báo ngày khởi công xây dựng theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 107 của Luật này; d) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.	Điều 46. Quyền và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng 1. Quyền của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng a) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng; b) Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng; c) Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này. 2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng a) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng; b) Chịu trách nhiệm đảm bảo tính hợp lệ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình trên đất đối với nội dung đề nghị cấp giấy phép xây dựng; c) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng; d) Thông báo ngày khởi công xây dựng theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 47 của Luật này; đ) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.	Bổ sung thêm nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng.
CHƯƠNG VI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH Mục 1 CHUẨN BỊ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	CHƯƠNG IV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH Mục 1 CHUẨN BỊ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	
Điều 107. Điều kiện khởi công xây dựng công trình 1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau: a) Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng;	Điều 47. Điều kiện khởi công xây dựng công trình 1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau: a) Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần; b) Có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 43 của Luật này;	- Sửa đổi điểm a khoản 1, trách nhiệm bàn giao mặt bằng đáp ứng tiến độ xây dựng chuyển xuống nghĩa vụ của chủ đầu tư tại

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
b) Có giấy phép xây dựng đối với công trình phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này; c) Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt; d) Chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng với nhà thầu thực hiện các hoạt động xây dựng liên quan đến công trình được khởi công theo quy định của pháp luật; đ) Có biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng; e) Chủ đầu tư đã gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc. 2. Việc khởi công xây dựng nhà ở riêng lẻ chỉ cần đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.	c) Có thiết kế xây dựng của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt; d) Chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng với nhà thầu thực hiện các hoạt động xây dựng liên quan đến công trình được khởi công theo tiến độ thi công xây dựng; đ) Chủ đầu tư đã gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương. 2. Việc khởi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ chỉ cần đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này. 3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	điểm b khoản 2 Điều 58 của dự thảo Luật; - Sửa đổi điểm b khoản 1 để đồng bộ với quy định tại Điều 43 của dự thảo Luật; - Sửa đổi điểm c khoản 1 để thống nhất với quy định về loại và bước thiết kế xây dựng của dự thảo Luật; - Bãi bỏ điểm đ khoản 1 để đơn giản hoá điều kiện khởi công công trình; - Sửa đổi điểm e khoản 1 theo nguyên tắc Luật khung, không quy định số ngày cụ thể trong Luật; - Bổ sung khoản 3 để Chính phủ quy định chi tiết về loại thiết kế xây dựng được phê duyệt là điều kiện khởi công công trình.
Điều 108. Chuẩn bị mặt bằng xây dựng 1. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo và tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư đối với dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.	Bãi bỏ Điều này.	Vì các quy định tại khoản 1, khoản 4 đều là các quy định dẫn chiếu tới pháp luật về đất đai. Các quy định tại khoản 2, khoản 3 một phần đã được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 107 và sẽ được

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
2. Thời hạn giải phóng mặt bằng xây dựng phải đáp ứng yêu cầu tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt hoặc quyết định của người có thẩm quyền. 3. Việc bàn giao toàn bộ hoặc một phần mặt bằng xây dựng để thi công theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng. 4. Bảo đảm kinh phí cho bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có).		hướng dẫn chi tiết tại Nghị định hướng dẫn.
Điều 109. Yêu cầu đối với công trường xây dựng 1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại công trường xây dựng, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng. Nội dung biển báo gồm: a) Tên, quy mô công trình; b) Ngày khởi công, ngày hoàn thành; c) Tên, địa chỉ, số điện thoại của chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tổ chức thiết kế xây dựng và tổ chức hoặc cá nhân giám sát thi công xây dựng; d) Bản vẽ phối cảnh công trình. 2. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm quản lý toàn bộ công trường xây dựng theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp chủ đầu tư tổ chức quản lý. Nội dung quản lý công trường xây dựng bao gồm: a) Xung quanh khu vực công trường xây dựng phải có rào ngăn, trạm gác, biển báo dễ nhìn, dễ thấy để bảo đảm ngăn cách giữa phạm vi công trường với bên ngoài; b) Việc bố trí công trường trong phạm vi thi công của công trình phải phù hợp với bản vẽ thiết kế tổng mặt bằng thi công được duyệt và điều kiện cụ thể của địa điểm xây dựng; c) Vật tư, vật liệu, thiết bị chờ lắp đặt phải được sắp xếp gọn gàng theo thiết kế tổng mặt bằng thi công; d) Trong phạm vi công trường xây dựng phải có các biển báo chỉ dẫn về sơ đồ tổng mặt bằng công trình, an toàn, phòng, chống cháy, nổ và các biển báo cần thiết khác.	Điều 48. Yêu cầu đối với công trường xây dựng 1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại công trường xây dựng, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 7 tầng. 2. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm quản lý toàn bộ công trường xây dựng theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp chủ đầu tư tổ chức quản lý. 3. Nhà thầu thi công xây dựng phải có các biện pháp bảo đảm an toàn cho người và phương tiện ra vào công trường, tập kết và xử lý chất thải xây dựng phù hợp, không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh khu vực công trường xây dựng. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	Bổ cục lại theo nguyên tắc của Luật khung, các nội dung chi tiết về biển báo công trình, quản lý công trường theo quy định của Chính phủ để phù hợp với yêu cầu của Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
3. Nhà thầu thi công xây dựng phải có các biện pháp bảo đảm an toàn cho người và phương tiện ra vào công trường, tập kết và xử lý chất thải xây dựng phù hợp, không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh khu vực công trường xây dựng.		
Điều 110. Vật liệu xây dựng 1. Phát triển, sản xuất và sử dụng vật liệu xây dựng phải bảo đảm an toàn, hiệu quả, thân thiện với môi trường và sử dụng hợp lý tài nguyên. 2. Vật liệu, cấu kiện sử dụng cho công trình xây dựng phải theo đúng thiết kế xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật (nếu có) đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và pháp luật về chất lượng sản phẩm, hàng hóa. 3. Vật liệu xây dựng được sử dụng để sản xuất, chế tạo, gia công bán thành phẩm phải phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này. 4. Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng tại chỗ; vật liệu xây dựng và sản phẩm xây dựng được sản xuất, chế tạo trong nước; sản phẩm có tỷ lệ nội địa hóa cao. 5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	Điều này chuyển thành Điều 7 dự thảo Luật.	
Mục 2 THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	Mục 2 THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	
Điều 111. Yêu cầu đối với thi công xây dựng công trình 1. Tuân thủ thiết kế xây dựng được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng cho công trình, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng; bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ và điều kiện an toàn khác theo quy định của pháp luật. 2. Bảo đảm an toàn cho công trình xây dựng, người, thiết bị thi công, công trình ngầm và các công trình liên kề; có biện pháp cần thiết hạn chế thiệt hại về người và tài sản khi xảy ra sự cố gây mất an toàn trong quá trình thi công xây dựng.	Điều 49. Yêu cầu đối với thi công xây dựng công trình 1. Tuân thủ thiết kế xây dựng được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình, quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng; bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn trong sử dụng, mỹ quan, bảo vệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy và điều kiện an toàn khác theo quy định của pháp luật. 2. Bảo đảm an toàn cho công trình xây dựng, người, thiết bị thi công, công trình ngầm và các công trình liên kề; có biện pháp cần thiết hạn chế thiệt hại về người và tài sản khi xảy ra sự cố gây mất an toàn trong quá trình thi công xây dựng.	- Sửa đổi khoản 4 để bảo đảm thống nhất, phù hợp thực tiễn.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
3. Thực hiện các biện pháp kỹ thuật an toàn riêng đối với những hạng mục công trình, công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động, phòng, chống cháy, nổ. 4. Sử dụng vật tư, vật liệu đúng chủng loại quy cách, số lượng theo yêu cầu của thiết kế xây dựng, bảo đảm tiết kiệm trong quá trình thi công xây dựng. 5. Thực hiện kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công việc xây dựng, giai đoạn chuyển bước thi công quan trọng khi cần thiết, nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành để đưa vào khai thác, sử dụng. 6. Nhà thầu thi công xây dựng công trình phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình và công việc xây dựng.	3. Thực hiện các biện pháp kỹ thuật an toàn riêng đối với những hạng mục công trình, công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động, phòng cháy và chữa cháy. 4. Sử dụng vật tư, vật liệu theo yêu cầu của thiết kế xây dựng trong quá trình thi công xây dựng. 5. Thực hiện kiểm tra, giám sát và nghiệm thu công việc xây dựng, giai đoạn chuyển bước thi công quan trọng khi cần thiết, nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành để đưa vào khai thác, sử dụng. 6. Nhà thầu thi công xây dựng công trình phải có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình và công việc xây dựng.	
Điều 115. An toàn trong thi công xây dựng công trình 1. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm bảo đảm an toàn cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện trong quá trình thi công xây dựng công trình, phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường. 2. Chủ đầu tư phải tổ chức giám sát việc thực hiện các quy định về an toàn của nhà thầu thi công xây dựng; tạm dừng hoặc đình chỉ thi công khi phát hiện dấu hiệu vi phạm quy định về an toàn, có sự cố gây mất an toàn công trình; phối hợp với các nhà thầu xử lý, khắc phục khi xảy ra sự cố hoặc tai nạn lao động; thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xảy ra sự cố công trình, tai nạn lao động gây chết người. 3. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm xác định vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình; tổ chức lập, trình chủ đầu tư chấp thuận biện pháp bảo đảm an toàn cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện trong vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình; rà soát biện pháp bảo đảm an toàn định kỳ, đột xuất để điều chỉnh cho phù hợp với thực tế thi công trên công trường.	Điều 50. An toàn trong thi công xây dựng công trình 1. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm bảo đảm an toàn cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện trong quá trình thi công xây dựng công trình, phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường. 2. Chủ đầu tư phải tổ chức giám sát việc thực hiện các quy định về an toàn của nhà thầu thi công xây dựng; tạm dừng hoặc đình chỉ thi công khi phát hiện dấu hiệu vi phạm quy định về an toàn, có sự cố gây mất an toàn công trình; phối hợp với các nhà thầu xử lý, khắc phục khi xảy ra sự cố hoặc tai nạn lao động; thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xảy ra sự cố công trình, tai nạn lao động gây chết người. 3. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm xác định vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình; tổ chức lập, trình chủ đầu tư chấp thuận biện pháp bảo đảm an toàn cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện trong vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình; rà soát biện pháp bảo đảm an toàn định kỳ, đột xuất để điều chỉnh cho phù hợp với thực tế thi công trên công trường.	Giữ nguyên

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
4. Trường hợp vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cơ quan chuyên môn về xây dựng biện pháp bảo đảm an toàn đã được chấp thuận để kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng. 5. Máy, thiết bị, vật tư phục vụ thi công xây dựng có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn phải được kiểm định trước khi đưa vào sử dụng. 6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	4. Trường hợp vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cơ quan chuyên môn về xây dựng biện pháp bảo đảm an toàn đã được chấp thuận để kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng. 5. Máy, thiết bị, vật tư phục vụ thi công xây dựng có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn phải được kiểm định trước khi đưa vào sử dụng. 6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
Điều 116. Bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm: 1. Lập và thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng bao gồm môi trường không khí, môi trường nước, chất thải rắn, tiếng ồn và yêu cầu khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. 2. Bồi thường thiệt hại do vi phạm về bảo vệ môi trường do mình gây ra.	Điều 51. Bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm: 1. Lập và thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng bao gồm môi trường không khí, môi trường nước, chất thải rắn, tiếng ồn và yêu cầu khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. 2. Bồi thường thiệt hại do vi phạm về bảo vệ môi trường do mình gây ra.	Giữ nguyên
Điều 117. Di dời công trình xây dựng 1. Việc di dời công trình xây dựng từ vị trí này đến vị trí khác phải phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt, bảo đảm chất lượng, an toàn công trình, không làm ảnh hưởng đến công trình lân cận và bảo đảm giữ nguyên kiến trúc đối với công trình có yêu cầu cần phải bảo tồn. 2. Khi di dời công trình xây dựng, chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu công trình phải có giấy phép di dời công trình xây dựng. 3. Nhà thầu thực hiện di dời công trình xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn lao động, an toàn đối với công trình được di dời và các công trình lân cận, bảo vệ môi trường.	Điều 52. Di dời công trình xây dựng 1. Việc di dời công trình xây dựng từ vị trí này đến vị trí khác phải phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành được duyệt, bảo đảm chất lượng, an toàn công trình, không làm ảnh hưởng đến công trình lân cận và bảo đảm giữ nguyên kiến trúc đối với công trình có yêu cầu cần phải bảo tồn. 2. Khi di dời công trình xây dựng, chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu công trình phải có giấy phép di dời công trình xây dựng (nếu có). 3. Nhà thầu thực hiện di dời công trình xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn lao động, an toàn đối với công trình được di dời và các công trình lân cận, bảo vệ môi trường.	Sửa đổi, bổ sung khoản 2 để làm rõ đối với trường hợp có yêu cầu giấy phép di dời công trình xây dựng

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
Điều 118. Phá dỡ công trình xây dựng 1. Việc phá dỡ công trình xây dựng được thực hiện trong các trường hợp sau: a) Để giải phóng mặt bằng xây dựng công trình mới hoặc công trình xây dựng tạm; b) Công trình có nguy cơ sụp đổ ảnh hưởng đến cộng đồng và công trình lân cận; công trình phải phá dỡ khẩn cấp nhằm kịp thời phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai, thảm họa, dịch bệnh, các nhiệm vụ cấp bách để bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; c) Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Luật này; d) Công trình xây dựng sai quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với nội dung quy định trong giấy phép xây dựng; đ) Công trình xây dựng lấn chiếm đất công, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân; công trình xây dựng sai với thiết kế xây dựng được phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng; e) Nhà ở riêng lẻ có nhu cầu phá dỡ để xây dựng mới. 2. Việc phá dỡ công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường và thực hiện theo trình tự như sau: a) Lập phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng. Trường hợp công trình thuộc diện phải có quyết định phá dỡ, cường chế phá dỡ thì phải có quyết định phá dỡ hoặc quyết định cường chế phá dỡ công trình xây dựng; b) Thẩm tra, phê duyệt thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng đối với công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng; c) Tổ chức thi công phá dỡ công trình xây dựng;	Điều 53. Phá dỡ công trình xây dựng 1. Việc phá dỡ công trình xây dựng được thực hiện trong các trường hợp sau: a) Để giải phóng mặt bằng xây dựng công trình mới hoặc công trình xây dựng tạm; b) Công trình có nguy cơ sụp đổ ảnh hưởng đến cộng đồng và công trình lân cận; công trình phải phá dỡ khẩn cấp nhằm kịp thời phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai, thảm họa, dịch bệnh, các nhiệm vụ cấp bách để bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; c) Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng; d) Công trình xây dựng sai quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành, công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với nội dung quy định trong giấy phép xây dựng; đ) Công trình xây dựng lấn chiếm đất công, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân; công trình xây dựng sai với thiết kế xây dựng được phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng; e) Nhà ở riêng lẻ có nhu cầu phá dỡ để xây dựng mới; g) Phá dỡ công trình xây dựng theo nhu cầu của chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình. 2. Việc phá dỡ công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường và thực hiện theo trình tự như sau: a) Lập phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng. Trường hợp công trình thuộc diện phải có quyết định phá dỡ, cường chế phá dỡ thì phải có quyết định phá dỡ hoặc quyết định cường chế phá dỡ công trình xây dựng; b) Thẩm tra, phê duyệt thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng đối với công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng; c) Tổ chức thi công phá dỡ công trình xây dựng;	Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1 để bảo đảm phù hợp, thống nhất với các loại quy hoạch theo quy định pháp luật.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
d) Tổ chức giám sát, nghiệm thu công tác phá dỡ công trình xây dựng. 3. Trách nhiệm của các bên trong việc phá dỡ công trình xây dựng được quy định như sau: a) Chủ đầu tư, chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng công trình hoặc người được giao nhiệm vụ chủ trì phá dỡ công trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo trình tự quy định tại khoản 2 Điều này; tự thực hiện nếu có đủ điều kiện năng lực hoặc thuê tổ chức tư vấn có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện lập, thẩm tra thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng và thực hiện thi công phá dỡ công trình xây dựng; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; b) Nhà thầu được giao thực hiện việc phá dỡ công trình có trách nhiệm lập biện pháp thi công phá dỡ công trình phù hợp với phương án, giải pháp phá dỡ được phê duyệt; thực hiện thi công phá dỡ công trình theo đúng biện pháp thi công và quyết định phá dỡ hoặc quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng (nếu có); thực hiện theo dõi, quan trắc công trình; bảo đảm an toàn cho con người, tài sản, công trình và các công trình lân cận; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; c) Người có thẩm quyền quyết định phá dỡ công trình chịu trách nhiệm trước pháp luật về hậu quả do không ban hành quyết định, ban hành quyết định không kịp thời hoặc ban hành quyết định trái với quy định của pháp luật; d) Tổ chức, cá nhân sở hữu hoặc đang sử dụng công trình thuộc trường hợp phải phá dỡ phải chấp hành quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp không chấp hành thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ. 4. Chính phủ quy định chi tiết về phá dỡ công trình xây dựng và phá dỡ công trình xây dựng trong trường hợp khẩn cấp.	d) Tổ chức giám sát, nghiệm thu công tác phá dỡ công trình xây dựng. 3. Trách nhiệm của các bên trong việc phá dỡ công trình xây dựng được quy định như sau: a) Chủ đầu tư, chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng công trình hoặc người được giao nhiệm vụ chủ trì phá dỡ công trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo trình tự quy định tại khoản 2 Điều này; tự thực hiện nếu có đủ điều kiện năng lực hoặc thuê tổ chức tư vấn có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện lập, thẩm tra thiết kế phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng và thực hiện thi công phá dỡ công trình xây dựng; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; b) Nhà thầu được giao thực hiện việc phá dỡ công trình có trách nhiệm lập biện pháp thi công phá dỡ công trình phù hợp với phương án, giải pháp phá dỡ được phê duyệt; thực hiện thi công phá dỡ công trình theo đúng biện pháp thi công và quyết định phá dỡ hoặc quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng (nếu có); thực hiện theo dõi, quan trắc công trình; bảo đảm an toàn cho con người, tài sản, công trình và các công trình lân cận; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; c) Người có thẩm quyền quyết định phá dỡ công trình chịu trách nhiệm trước pháp luật về hậu quả do không ban hành quyết định, ban hành quyết định không kịp thời hoặc ban hành quyết định trái với quy định của pháp luật; d) Tổ chức, cá nhân sở hữu hoặc đang sử dụng công trình thuộc trường hợp phải phá dỡ phải chấp hành quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp không chấp hành thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ. 4. Chính phủ quy định chi tiết về phá dỡ công trình xây dựng.	
Điều 119. Sự cố công trình xây dựng	Điều 54. Sự cố công trình xây dựng	Giữ nguyên

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
1. Trong quá trình thi công xây dựng, vận hành, khai thác sử dụng công trình nếu phát hiện nguy cơ mất an toàn, nguy cơ xảy ra sự cố công trình ảnh hưởng đến an toàn tính mạng, công trình lân cận và cộng đồng thì chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, chủ quản lý sử dụng công trình, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm sau: a) Kịp thời yêu cầu dừng thi công, vận hành, khai thác sử dụng công trình và thực hiện các biện pháp để bảo đảm an toàn cho người và tài sản; b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để hạn chế và ngăn ngừa các nguy hiểm có thể xảy ra đối với công trình; thông báo kịp thời cho tổ chức, cá nhân có thẩm quyền có liên quan; c) Bảo vệ hiện trường, trừ trường hợp phải khắc phục khẩn cấp để ngăn chặn thiệt hại. 2. Khi phát hiện, được thông báo về sự cố công trình, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm sau: a) Thực hiện ngay các biện pháp khẩn cấp để khắc phục sự cố; b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức giám định nguyên nhân sự cố, làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân gây ra sự cố công trình. 3. Công trình có sự cố chỉ được thi công xây dựng hoặc tiếp tục vận hành, khai thác sử dụng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết sự cố cho phép. 4. Tổ chức, cá nhân gây ra sự cố công trình có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và chịu chi phí có liên quan, bị xử lý vi phạm hành chính; cá nhân bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.	1. Trong quá trình thi công xây dựng, vận hành, khai thác sử dụng công trình nếu phát hiện nguy cơ mất an toàn, nguy cơ xảy ra sự cố công trình ảnh hưởng đến an toàn tính mạng, công trình lân cận và cộng đồng thì chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, chủ quản lý sử dụng công trình, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm sau: a) Kịp thời yêu cầu dừng thi công, vận hành, khai thác sử dụng công trình và thực hiện các biện pháp để bảo đảm an toàn cho người và tài sản; b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để hạn chế và ngăn ngừa các nguy hiểm có thể xảy ra đối với công trình; thông báo kịp thời cho tổ chức, cá nhân có thẩm quyền có liên quan; c) Bảo vệ hiện trường, trừ trường hợp phải khắc phục khẩn cấp để ngăn chặn thiệt hại. 2. Khi phát hiện, được thông báo về sự cố công trình, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm sau: a) Thực hiện ngay các biện pháp khẩn cấp để khắc phục sự cố; b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức giám định nguyên nhân sự cố, làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân gây ra sự cố công trình. 3. Công trình có sự cố chỉ được thi công xây dựng hoặc tiếp tục vận hành, khai thác sử dụng khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết sự cố cho phép. 4. Tổ chức, cá nhân gây ra sự cố công trình có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và chịu chi phí có liên quan, bị xử lý vi phạm hành chính; cá nhân bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.	
Mục 3 GIÁM SÁT THI CÔNG XÂY DỰNG, NGHIỆM THU, BÀN GIAO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	Mục 3 GIÁM SÁT THI CÔNG XÂY DỰNG, NGHIỆM THU, BÀN GIAO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	
Điều 120. Giám sát thi công xây dựng công trình	Điều 55. Giám sát thi công xây dựng công trình	Giữ nguyên

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
1. Công trình xây dựng phải được giám sát về chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và bảo vệ môi trường trong quá trình thi công. Nhà nước khuyến khích việc giám sát thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ. 2. Việc giám sát thi công xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu sau: a) Thực hiện trong suốt quá trình thi công từ khi khởi công xây dựng, trong thời gian thực hiện cho đến khi hoàn thành và nghiệm thu công việc, công trình xây dựng; b) Giám sát thi công công trình đúng thiết kế xây dựng được phê duyệt, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, quy định về quản lý, sử dụng vật liệu xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật và hợp đồng xây dựng; c) Trung thực, khách quan, không vụ lợi. 3. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng được lựa chọn phải có đề xuất về giải pháp giám sát và quy trình kiểm soát chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động, bảo vệ môi trường, quy trình kiểm tra và nghiệm thu, biện pháp quản lý hồ sơ tài liệu trong quá trình giám sát và nội dung cần thiết khác.	1. Công trình xây dựng phải được giám sát về chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và bảo vệ môi trường trong quá trình thi công. Khuyến khích việc giám sát thi công xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân. 2. Việc giám sát thi công xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu sau: a) Thực hiện trong suốt quá trình thi công từ khi khởi công xây dựng, trong thời gian thực hiện cho đến khi hoàn thành và nghiệm thu công việc, công trình xây dựng; b) Giám sát thi công công trình đúng thiết kế xây dựng được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, quy định về quản lý, sử dụng vật liệu xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật và hợp đồng xây dựng; c) Trung thực, khách quan, không vụ lợi. 3. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng được lựa chọn phải có đề xuất về giải pháp giám sát và quy trình kiểm soát chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động, bảo vệ môi trường, quy trình kiểm tra và nghiệm thu, biện pháp quản lý hồ sơ tài liệu trong quá trình giám sát và nội dung cần thiết khác.	
Điều 123. Nghiệm thu công trình xây dựng 1. Việc nghiệm thu công trình xây dựng gồm: a) Nghiệm thu công việc xây dựng trong quá trình thi công và nghiệm thu các giai đoạn chuyển bước thi công khi cần thiết; b) Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào khai thác, sử dụng. 2. Hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi được nghiệm thu bảo đảm yêu cầu của thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật cho công trình, quy định về quản lý sử dụng vật liệu xây dựng và được nghiệm thu theo quy định của Luật này. 3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Tổ chức, cá nhân tham gia nghiệm thu chịu trách nhiệm	Điều 56. Nghiệm thu công trình xây dựng 1. Việc nghiệm thu công trình xây dựng gồm: a) Nghiệm thu công việc xây dựng trong quá trình thi công và nghiệm thu, giai đoạn chuyển bước thi công khi cần thiết; b) Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào khai thác, sử dụng. 2. Hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi được nghiệm thu bảo đảm yêu cầu của thiết kế xây dựng, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình, quy định về quản lý sử dụng vật liệu xây dựng và được nghiệm thu theo quy định của Luật này. 3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Tổ chức, cá nhân tham gia nghiệm thu chịu trách nhiệm	Bỏ công trình sử dụng vốn đầu tư công khỏi đối tượng thực hiện kiểm tra để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính 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. Việc kiểm tra công tác nghiệm thu thực hiện đối với công trình (không phân biệt nguồn vốn đầu

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
về sản phẩm do mình xác nhận khi nghiệm thu công trình xây dựng. 4. Công trình xây dựng 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; công trình sử dụng vốn đầu tư công phải được kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình. Trách nhiệm tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu được quy định như sau: a) 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; b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư đối với công trình xây dựng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này. 5. Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chất lượng, nghiệm thu, giải quyết sự cố công trình xây dựng và công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp.	về sản phẩm do mình xác nhận khi nghiệm thu công trình xây dựng. 4. Công trình xây dựng 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 phải được kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình. Trách nhiệm tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu được quy định như sau: a) Hội đồng kiểm tra nhà nước về công tác nghiệm thu công trình xây dựng 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; b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư đối với công trình xây dựng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này. 5. Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập Hội đồng kiểm tra nhà nước về công tác nghiệm thu công trình xây dựng, trong đó quy định cơ cấu tổ chức, 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. 6. Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chất lượng, nghiệm thu, giải quyết sự cố công trình xây dựng và công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp.	tur) thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp; công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng.
Điều 124. Bàn giao công trình xây dựng 1. Việc bàn giao công trình xây dựng phải tuân thủ các quy định sau: a) Đã thực hiện nghiệm thu công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng; b) Bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng. c) Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, có thể bàn giao toàn bộ hoặc một số công trình thuộc dự án để đưa vào sử dụng	Điều 57. Bàn giao công trình xây dựng, đưa công trình vào khai thác, sử dụng 1. Việc bàn giao công trình xây dựng phải tuân thủ các quy định sau: a) Đã thực hiện nghiệm thu công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng; b) Bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng;	Giữ nguyên

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
nhưng trước khi bàn giao phải hoàn thành đầu tư xây dựng bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo phân kỳ đầu tư, thiết kế xây dựng đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, phù hợp với nội dung dự án và quy hoạch đã được phê duyệt. 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp nhận công trình theo đúng hợp đồng đã ký kết với nhà thầu. Người tham gia bàn giao công trình phải chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận trong quá trình bàn giao công trình xây dựng. Trường hợp chủ đầu tư không đồng thời là người quản lý sử dụng công trình thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình xây dựng cho chủ quản lý sử dụng công trình sau khi đã tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Việc bàn giao công trình xây dựng phải được lập thành biên bản. 3. Khi bàn giao công trình xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng phải giao cho chủ đầu tư các tài liệu gồm bản vẽ hoàn công, quy trình hướng dẫn vận hành, quy trình bảo trì công trình, danh mục các thiết bị, phụ tùng, vật tư dự trữ thay thế và các tài liệu cần thiết khác có liên quan. 4. 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. 5. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác theo quy định của Chính phủ.	c) Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, có thể bàn giao toàn bộ hoặc một số công trình thuộc dự án để đưa vào sử dụng nhưng trước khi bàn giao phải hoàn thành đầu tư xây dựng bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo phân kỳ đầu tư, thiết kế xây dựng đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, phù hợp với nội dung dự án và quy hoạch đã được phê duyệt. 2. Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp nhận công trình theo đúng hợp đồng đã ký kết với nhà thầu. Người tham gia bàn giao công trình phải chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận trong quá trình bàn giao công trình xây dựng. Trường hợp chủ đầu tư không đồng thời là người quản lý sử dụng công trình thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình xây dựng cho chủ quản lý sử dụng công trình sau khi đã tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Việc bàn giao công trình xây dựng phải được lập thành biên bản. 3. Khi bàn giao công trình xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng phải giao cho chủ đầu tư các tài liệu gồm bản vẽ hoàn công, quy trình hướng dẫn vận hành, quy trình bảo trì công trình, danh mục các thiết bị, phụ tùng, vật tư dự trữ thay thế và các tài liệu cần thiết khác có liên quan. 4. 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. 5. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác theo quy định của Chính phủ.	
	Mục 4 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC CHỦ THỂ TRONG THI CÔNG XÂY DỰNG	
Điều 112. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc thi công xây dựng công trình	Điều 58. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thi công xây dựng công trình	- Sửa đổi điểm a, điểm b khoản 1 cho thống nhất

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
1. Chủ đầu tư có các quyền sau: a) Tự thực hiện thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp hoặc lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng; b) Đàm phán, ký kết hợp đồng thi công xây dựng; giám sát và yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; xem xét, chấp thuận biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường do nhà thầu trình; c) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng theo quy định của pháp luật và của hợp đồng xây dựng; d) Dừng thi công xây dựng công trình, yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng khắc phục hậu quả khi vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và bảo vệ môi trường; đ) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan phối hợp để thực hiện các công việc trong quá trình thi công xây dựng công trình; e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật. 2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau: a) Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động thi công xây dựng phù hợp với loại, cấp công trình và công việc thi công xây dựng; b) Phối hợp, tham gia với Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện việc bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng xây dựng để bàn giao cho nhà thầu thi công xây dựng; c) Tổ chức giám sát và quản lý chất lượng trong thi công xây dựng phù hợp với hình thức quản lý dự án, hợp đồng xây dựng; d) Kiểm tra biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường; đ) Tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình; e) Thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực hoạt động xây dựng để kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết; g) Xem xét, quyết định các đề xuất liên quan đến thiết kế của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng;	1. Chủ đầu tư có các quyền sau: a) Thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này; b) Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu để thực hiện thi công xây dựng; giám sát và yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; xem xét, chấp thuận biện pháp thi công, biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường do nhà thầu trình; c) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng theo quy định của pháp luật và của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có); d) Dừng thi công xây dựng công trình, yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng khắc phục hậu quả khi vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và bảo vệ môi trường; đ) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan phối hợp để thực hiện các công việc trong quá trình thi công xây dựng công trình; e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật. 2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau: a) Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động thi công xây dựng phù hợp với loại, cấp công trình và công việc thi công xây dựng; b) Bàn giao mặt bằng xây dựng cho nhà thầu thi công xây dựng đáp ứng tiến độ thi công xây dựng công trình; c) Tổ chức giám sát và quản lý chất lượng trong thi công xây dựng phù hợp với hình thức quản lý dự án, hợp đồng xây dựng; d) Kiểm tra biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường; đ) Tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình; e) Thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực hoạt động xây dựng để kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết; g) Xem xét, quyết định các đề xuất liên quan đến thiết kế của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng; h) Lưu trữ hồ sơ xây dựng công trình;	với quyền của chủ đầu tư trong quản lý dự án. - Đưa các Điều về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các chủ thể vào trong một Mục của chương IV để thống nhất về bố cục của Luật. - Sửa đổi điểm b khoản 2 để đồng bộ, thống nhất giữa các pháp luật. Luật Xây dựng chỉ quy định trách nhiệm bàn giao mặt bằng của chủ đầu tư, các nội dung còn lại theo quy định của pháp luật về đất đai.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
h) Lưu trữ hồ sơ xây dựng công trình; i) Chịu trách nhiệm về chất lượng, nguồn gốc của vật tư, nguyên liệu, vật liệu, thiết bị, sản phẩm xây dựng do mình cung cấp sử dụng vào công trình; k) Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng và hành vi vi phạm khác do mình gây ra; l) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.	i) Chịu trách nhiệm về chất lượng, nguồn gốc của vật tư, nguyên liệu, vật liệu, thiết bị, sản phẩm xây dựng do mình cung cấp sử dụng vào công trình; k) Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng và hành vi vi phạm khác do mình gây ra; l) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.	
Điều 121. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc giám sát thi công xây dựng công trình 1. Chủ đầu tư có các quyền sau: a) Tự thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình khi có đủ điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng và tự chịu trách nhiệm về việc giám sát của mình; b) Đàm phán, ký kết hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình; theo dõi, giám sát và yêu cầu nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; c) Thay đổi hoặc yêu cầu tổ chức tư vấn thay đổi người giám sát trong trường hợp người giám sát không thực hiện đúng quy định; d) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật; đ) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau: a) Lựa chọn tư vấn giám sát có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng để ký kết hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình trong trường hợp không tự thực hiện giám sát thi công xây dựng; b) Thông báo cho các bên liên quan về quyền và nghĩa vụ của tư vấn giám sát; c) Xử lý kịp thời những đề xuất của người giám sát;	Điều 59. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc giám sát thi công xây dựng công trình 1. Chủ đầu tư có các quyền sau: a) Giám sát thi công xây dựng công trình khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này và tự chịu trách nhiệm về việc giám sát của mình; b) Lựa chọn, ký kết hợp đồng với nhà thầu để thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình; theo dõi, giám sát và yêu cầu nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; c) Thay đổi hoặc yêu cầu tổ chức tư vấn thay đổi người giám sát trong trường hợp người giám sát không thực hiện đúng quy định; d) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật; đ) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau: a) Lựa chọn tư vấn giám sát có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng để ký kết hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình trong trường hợp không tự thực hiện giám sát thi công xây dựng; b) Thông báo cho các bên liên quan về quyền và nghĩa vụ của tư vấn giám sát; c) Xử lý kịp thời những đề xuất của người giám sát;	- Sửa đổi điểm a, điểm b khoản 1 cho thống nhất với quyền của chủ đầu tư trong quản lý dự án. - Đưa các Điều về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các chủ thể vào trong một Mục của chương IV để thống nhất về bố cục của Luật.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
d) Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đã thoả thuận trong hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình; đ) Lưu trữ kết quả giám sát thi công xây dựng công trình; e) Bồi thường thiệt hại khi lựa chọn tư vấn giám sát không đủ điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng công trình, nghiệm thu khối lượng không đúng, sai thiết kế và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do mình gây ra; g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.	d) Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đã thoả thuận trong hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình; đ) Lưu trữ kết quả giám sát thi công xây dựng công trình; e) Bồi thường thiệt hại khi lựa chọn tư vấn giám sát không đủ điều kiện năng lực giám sát thi công xây dựng công trình, nghiệm thu khối lượng không đúng, sai thiết kế và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do mình gây ra; g) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.	
Điều 113. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thi công xây dựng 1. Nhà thầu thi công xây dựng có các quyền sau: a) Từ chối thực hiện những yêu cầu trái pháp luật; b) Đề xuất sửa đổi thiết kế xây dựng cho phù hợp với thực tế thi công để bảo đảm chất lượng và hiệu quả; c) Yêu cầu thanh toán giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành theo đúng hợp đồng; d) Dừng thi công xây dựng khi có nguy cơ gây mất an toàn cho người và công trình hoặc bên giao thầu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng; đ) Yêu cầu bồi thường thiệt hại do bên giao thầu xây dựng gây ra; e) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu thi công xây dựng có các nghĩa vụ sau: a) Chỉ được nhận thầu thi công xây dựng, công việc phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của mình và thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết; b) Lập và trình chủ đầu tư chấp thuận biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường;	Điều 60. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng 1. Nhà thầu thi công xây dựng có các quyền sau: a) Từ chối thực hiện những yêu cầu trái pháp luật; b) Đề xuất sửa đổi thiết kế xây dựng cho phù hợp với thực tế thi công để bảo đảm chất lượng và hiệu quả; c) Yêu cầu thanh toán giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành theo đúng hợp đồng; d) Dừng thi công xây dựng khi có nguy cơ gây mất an toàn cho người và công trình hoặc bên giao thầu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng; đ) Yêu cầu bồi thường thiệt hại do bên giao thầu xây dựng gây ra; e) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu thi công xây dựng có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau: a) Chỉ được nhận thầu thi công xây dựng, công việc phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của mình và thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết; b) Lập và trình chủ đầu tư chấp thuận biện pháp thi công, trong đó quy định cụ thể biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường;	Giữ nguyên nội dung, chỉ bố cục lại đưa vào Mục quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ của các chủ thể trong thi công xây dựng.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
c) Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn và bảo vệ môi trường; d) Có hệ thống quản lý chất lượng phù hợp và thiết lập hồ sơ quản lý chất lượng công trình; đ) Tuân thủ yêu cầu đối với công trường xây dựng; e) Chịu trách nhiệm về chất lượng, nguồn gốc của vật tư, nguyên liệu, vật liệu, thiết bị, sản phẩm xây dựng do mình cung cấp sử dụng vào công trình; g) Quản lý lao động trên công trường xây dựng, bảo đảm an ninh, trật tự, bảo vệ môi trường; h) Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình; i) Bảo hành công trình; k) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, không bảo đảm yêu cầu theo thiết kế được duyệt, thi công không bảo đảm chất lượng, gây ô nhiễm môi trường và hành vi vi phạm khác do mình gây ra; l) Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng theo thiết kế, kể cả phần việc do nhà thầu phụ thực hiện (nếu có); nhà thầu phụ chịu trách nhiệm về chất lượng đối với phần việc do mình thực hiện trước nhà thầu chính và trước pháp luật; m) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.	c) Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn và bảo vệ môi trường; d) Có hệ thống quản lý chất lượng phù hợp và thiết lập hồ sơ quản lý chất lượng công trình; đ) Tuân thủ yêu cầu đối với công trường xây dựng; e) Chịu trách nhiệm về chất lượng, nguồn gốc của vật tư, nguyên liệu, vật liệu, thiết bị, sản phẩm xây dựng do mình cung cấp sử dụng vào công trình; g) Quản lý lao động trên công trường xây dựng, bảo đảm an ninh, trật tự, bảo vệ môi trường; h) Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình; i) Bảo hành công trình; k) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, không bảo đảm yêu cầu theo thiết kế được duyệt, thi công không bảo đảm chất lượng, gây ô nhiễm môi trường và hành vi vi phạm khác do mình gây ra; l) Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng theo thiết kế, kể cả phần việc do nhà thầu phụ thực hiện (nếu có); nhà thầu phụ chịu trách nhiệm về chất lượng đối với phần việc do mình thực hiện trước nhà thầu chính và trước pháp luật; m) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.	
Điều 114. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng 1. Nhà thầu thiết kế có các quyền sau: a) Các quyền quy định tại khoản 1 Điều 86 của Luật này; b) Yêu cầu chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện theo đúng thiết kế; c) Từ chối những yêu cầu thay đổi thiết kế bất hợp lý của chủ đầu tư;	Điều 61. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng 1. Nhà thầu thiết kế có các quyền sau: a) Các quyền quy định tại khoản 1 Điều 35 của Luật này; b) Yêu cầu chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện theo đúng thiết kế; c) Từ chối những yêu cầu thay đổi thiết kế bất hợp lý của chủ đầu tư;	Giữ nguyên nội dung, chỉ bổ cục lại đưa vào Mục quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ của các chủ thể trong thi công xây dựng.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
d) Từ chối nghiệm thu công trình, hạng mục công trình khi thi công không theo đúng thiết kế; đ) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu thiết kế có các nghĩa vụ sau: a) Các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 86 của Luật này; b) Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả thiết kế theo quy định của hợp đồng, người thực hiện nhiệm vụ này phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi vi phạm của mình và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do mình gây ra; c) Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng theo hợp đồng thiết kế xây dựng với chủ đầu tư; d) Xem xét xử lý theo đề nghị của chủ đầu tư về những bất hợp lý trong thiết kế xây dựng; đ) Khi phát hiện việc thi công sai thiết kế được phê duyệt thì phải thông báo kịp thời cho chủ đầu tư và kiến nghị biện pháp xử lý; e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.	d) Từ chối nghiệm thu công trình, hạng mục công trình khi thi công không theo đúng thiết kế; đ) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu thiết kế có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau: a) Các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật này; b) Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả thiết kế theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có), người thực hiện nhiệm vụ này phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi vi phạm của mình và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do mình gây ra; c) Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng theo hợp đồng thiết kế xây dựng với chủ đầu tư; d) Xem xét xử lý theo đề nghị của chủ đầu tư về những bất hợp lý trong thiết kế xây dựng; đ) Khi phát hiện việc thi công sai thiết kế được phê duyệt thì phải thông báo kịp thời cho chủ đầu tư và kiến nghị biện pháp xử lý; e) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.	
Điều 122. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình 1. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình có các quyền sau: a) Tham gia nghiệm thu, xác nhận công việc, công trình đã hoàn thành thi công xây dựng; b) Yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện đúng thiết kế được phê duyệt và hợp đồng thi công xây dựng đã ký kết; c) Bảo lưu ý kiến đối với công việc giám sát do mình đảm nhận;	Điều 62. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình 1. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình có các quyền sau: a) Tham gia nghiệm thu, xác nhận công việc, công trình đã hoàn thành thi công xây dựng; b) Yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện đúng thiết kế được phê duyệt và hợp đồng thi công xây dựng đã ký kết; c) Bảo lưu ý kiến đối với công việc giám sát do mình đảm nhận;	Giữ nguyên nội dung, chỉ bổ cục lại đưa vào Mục quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ của các chủ thể trong thi công xây dựng.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
d) Tạm dừng thi công trong trường hợp phát hiện công trình có nguy cơ xảy ra mất an toàn hoặc nhà thầu thi công sai thiết kế và thông báo kịp thời cho chủ đầu tư để xử lý; đ) Từ chối yêu cầu bất hợp lý của các bên có liên quan; e) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau: a) Thực hiện giám sát theo đúng hợp đồng; b) Không nghiệm thu khối lượng không bảo đảm chất lượng; không phù hợp với tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật và theo yêu cầu của thiết kế công trình; c) Từ chối nghiệm thu khi công trình không đạt yêu cầu chất lượng; d) Đề xuất với chủ đầu tư những bất hợp lý về thiết kế xây dựng; đ) Giám sát việc thực hiện các quy định về an toàn, bảo vệ môi trường; e) Bồi thường thiệt hại khi làm sai lệch kết quả giám sát đối với khối lượng thi công không đúng thiết kế, không tuân theo tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật, nhưng người giám sát không báo cáo với chủ đầu tư hoặc người có thẩm quyền xử lý và hành vi vi phạm khác do mình gây ra; g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan.	d) Tạm dừng thi công trong trường hợp phát hiện công trình có nguy cơ xảy ra mất an toàn hoặc nhà thầu thi công sai thiết kế và thông báo kịp thời cho chủ đầu tư để xử lý; đ) Từ chối yêu cầu bất hợp lý của các bên có liên quan; e) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ, trách nhiệm sau: a) Thực hiện giám sát theo đúng hợp đồng; b) Không nghiệm thu khối lượng không bảo đảm chất lượng; không phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và theo yêu cầu của thiết kế công trình; c) Từ chối nghiệm thu khi công trình không đạt yêu cầu chất lượng; d) Đề xuất với chủ đầu tư những bất hợp lý về thiết kế xây dựng; đ) Giám sát việc thực hiện các quy định về an toàn, bảo vệ môi trường; e) Bồi thường thiệt hại khi làm sai lệch kết quả giám sát đối với khối lượng thi công không đúng thiết kế, không tuân theo quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, nhưng người giám sát không báo cáo với chủ đầu tư hoặc người có thẩm quyền xử lý và hành vi vi phạm khác do mình gây ra; g) Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của hợp đồng, phụ lục hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.	
Mục 4 BẢO HÀNH, BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	Mục 5 BẢO HÀNH, BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	
Điều 125. Bảo hành công trình xây dựng 1. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm bảo hành công trình do mình thi công. Nhà thầu cung ứng thiết bị công trình, thiết bị công nghệ có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung cấp.	Điều 63. Bảo hành công trình xây dựng 1. Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm bảo hành công trình do mình thi công. Nhà thầu cung ứng thiết bị công trình, thiết bị công nghệ có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung cấp.	Giữ nguyên

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
2. Nội dung bảo hành công trình gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết do lỗi của nhà thầu gây ra. 3. Thời gian bảo hành công trình, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ được xác định theo loại, cấp công trình xây dựng và quy định của nhà sản xuất hoặc hợp đồng cung cấp thiết bị. 4. Chính phủ quy định chi tiết về bảo hành công trình xây dựng.	2. Nội dung bảo hành công trình gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết do lỗi của nhà thầu gây ra. 3. Thời gian bảo hành công trình, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ được xác định theo loại, cấp công trình xây dựng và quy định của nhà sản xuất hoặc hợp đồng cung cấp thiết bị. 4. Chính phủ quy định chi tiết về bảo hành công trình xây dựng.	
Điều 126. Bảo trì công trình xây dựng 1. Yêu cầu về bảo trì công trình xây dựng được quy định như sau: a) Công trình, hạng mục công trình xây dựng khi đưa vào sử dụng phải được bảo trì; b) Quy trình bảo trì phải được chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt trước khi đưa công trình, hạng mục công trình xây dựng vào sử dụng; phù hợp với mục đích sử dụng, loại và cấp công trình xây dựng, hạng mục công trình, thiết bị được xây dựng và lắp đặt vào công trình; c) Việc bảo trì phải bảo đảm an toàn đối với con người, tài sản và công trình. 2. Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì công trình xây dựng, máy, thiết bị công trình. 3. Việc bảo trì công trình xây dựng, thiết bị công trình phải được thực hiện theo kế hoạch bảo trì và quy trình bảo trì được phê duyệt. 4. Công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được tổ chức đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình vận hành và sử dụng. 5. 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 và trách nhiệm công bố công trình xây dựng hết thời hạn sử dụng.	Điều 64. Bảo trì công trình xây dựng 1. Yêu cầu về bảo trì công trình xây dựng được quy định như sau: a) Công trình, hạng mục công trình xây dựng phải được bảo trì trong quá trình khai thác, sử dụng; b) Quy trình bảo trì phải được chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt trước khi đưa công trình, hạng mục công trình xây dựng vào sử dụng; phù hợp với mục đích sử dụng, loại và cấp công trình xây dựng, hạng mục công trình, thiết bị được xây dựng và lắp đặt vào công trình; c) Việc bảo trì phải bảo đảm an toàn đối với con người, tài sản và công trình. 2. Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì công trình xây dựng, máy, thiết bị công trình. 3. Việc bảo trì công trình xây dựng, thiết bị công trình phải được thực hiện theo kế hoạch bảo trì và quy trình bảo trì được phê duyệt. 4. Công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng. 5. Chính phủ quy định chi tiết về bảo trì, đánh giá định kỳ về an toàn của công trình xây dựng trong quá trình khai thác, sử dụng và trách nhiệm công bố công trình xây dựng hết thời hạn sử dụng.	Sửa đổi điểm a khoản 1 để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong các văn bản quy phạm pháp luật (việc bảo trì công trình phải được thực hiện trong suốt quá trình khai thác, sử dụng).
	Điều 65. Quản lý, sử dụng công trình xây dựng	Hiện nay liên quan đến chức năng nhiệm vụ quản

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	1. Công trình xây dựng phải được quản lý, khai thác, sử dụng đúng mục đích, công năng, bảo đảm an toàn, bền vững, hiệu quả kinh tế – xã hội, bảo vệ môi trường và theo quy định của pháp luật có liên quan. 2. Việc quản lý, khai thác, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các nguyên tắc tại khoản 1 Điều này và đáp ứng các yêu cầu cơ bản sau: a) Vận hành liên tục, an toàn, tiết kiệm, đáp ứng yêu cầu phát triển, thích ứng với biến đổi khí hậu; b) Cung cấp dịch vụ hạ tầng kỹ thuật bảo đảm chất lượng, đồng bộ, đáp ứng nhu cầu của tổ chức, cá nhân và cộng đồng; c) Chia sẻ, kết nối dữ liệu hạ tầng kỹ thuật phục vụ quản lý tổng hợp và nhu cầu khai thác chung theo quy định của pháp luật; d) Kịp thời khắc phục sự cố hoặc gián đoạn vận hành có nguy cơ ảnh hưởng đến an toàn, môi trường, lợi ích cộng đồng, đồng thời thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 3. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.	lý hạ tầng kỹ thuật của ngành xây dựng, việc quản lý, khai thác, sử dụng công trình HTKT chưa được điều chỉnh ở Luật, thiếu các quy định, tạo khoảng trống pháp lý,... do đó để đồng bộ trong quản lý, cần thiết bổ sung nội dung về quản lý khai thác, sử dụng công trình xây dựng nhằm đảm bảo an toàn, bền vững, hiệu quả từ xây dựng đến quản lý vận hành, bảo trì hết vòng đời của công trình; đồng thời phù hợp và đồng bộ với Điều 64 về bảo trì và Điều 66 về dừng khai thác sử dụng công trình.
Điều 127. Dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng 1. Chủ đầu tư, chủ quản lý khai thác sử dụng công trình hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc 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. 2. Khi quyết định dừng khai thác sử dụng đối với công trình sử dụng chung, chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải có văn bản thông báo bằng văn bản đến các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng công trình về quyết định của mình.	Điều 66. Dừng khai thác sử dụng công trình xây dựng 1. Chủ đầu tư, chủ quản lý khai thác sử dụng công trình hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc 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. 2. Khi quyết định dừng khai thác sử dụng đối với công trình sử dụng chung, chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải có văn bản thông báo bằng văn bản đến các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sử dụng công trình về quyết định của mình.	Bổ sung quy định giao Chính phủ quy định chi tiết phù hợp với thực tiễn.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
3. Việc khai thác sử dụng công trình xây dựng chỉ được tiếp tục khi đã được khắc phục sự cố hoặc được loại bỏ các nguy cơ gây mất an toàn. Trường hợp công trình hết thời hạn sử dụng, nếu có yêu cầu tiếp tục sử dụng thì chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng phải thực hiện kiểm định chất lượng, gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng (nếu có) bảo đảm an toàn, công năng sử dụng của công trình.	3. Việc khai thác sử dụng công trình xây dựng chỉ được tiếp tục khi đã được khắc phục sự cố hoặc được loại bỏ các nguy cơ gây mất an toàn. Trường hợp công trình hết thời hạn sử dụng, nếu có yêu cầu tiếp tục sử dụng thì chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng phải thực hiện kiểm định chất lượng, gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng (nếu có) bảo đảm an toàn, công năng sử dụng của công trình. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
	Mục 6 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐẶC THÙ	
Điều 128. Công trình xây dựng đặc thù 1. Công trình xây dựng đặc thù gồm: a) Công trình bí mật nhà nước; b) Công trình được xây dựng theo lệnh khẩn cấp; c) Công trình xây dựng tạm. 2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	Điều 67. Dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng đặc thù 1. Công trình xây dựng đặc thù gồm: a) Công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước; b) Công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách; c) Công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; d) Công trình xây dựng tạm. 2. Chính phủ quy định chi tiết về dự án đầu tư xây dựng công trình đặc thù.	Theo quy định của pháp luật về đầu tư, thì trong nhiều trường hợp được gia hạn thời gian thực hiện; do vậy để bảo đảm tính đồng bộ của pháp luật cần bổ sung thêm nội dung “hoặc quy định của pháp luật có liên quan”
Điều 129. Xây dựng công trình bí mật nhà nước 1. Công trình bí mật nhà nước được xây dựng theo yêu cầu phải bảo đảm bí mật trong các hoạt động đầu tư xây dựng thuộc các lĩnh vực quốc phòng, an ninh, đối ngoại, kinh tế, khoa học, công nghệ và các lĩnh vực khác. 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình bí mật nhà nước có quyền quyết định và chịu trách nhiệm về việc thực hiện và tổ chức thực hiện xây dựng các công trình từ giai đoạn lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công, giám sát thi công xây dựng công trình đến giai đoạn nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. 3. Chính phủ quyết định việc xây dựng công trình bí mật nhà nước.	Điều 68. Xây dựng công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước 1. Công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước được xây dựng theo yêu cầu phải bảo đảm bí mật trong các hoạt động đầu tư xây dựng thuộc các lĩnh vực theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước. 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước có quyền quyết định và chịu trách nhiệm về việc thực hiện và tổ chức thực hiện xây dựng các công trình từ giai đoạn lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công, giám sát thi công xây dựng công trình đến giai đoạn nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. 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.	Sửa đổi để phù hợp với quy định tại Luật Bảo vệ bí mật nhà nước.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
Điều 130. Xây dựng công trình khẩn cấp 1. Công trình xây dựng khẩn cấp gồm: a) Công trình được xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhằm kịp thời phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai, thảm họa, dịch bệnh, các nhiệm vụ cấp bách để bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại theo quyết định của cấp có thẩm quyền; b) Công trình được xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo phải thực hiện nhanh để kịp thời đáp ứng yêu cầu giải quyết các vấn đề bức thiết về bảo đảm an ninh năng lượng, nguồn nước, ứng phó sự cố môi trường, phát triển hệ thống công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. 2. Người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền quyết định việc xây dựng đối với công trình quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thuộc phạm vi quản lý. Người được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình được tự quyết định toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng để tổ chức thực hiện xây dựng công trình bảo đảm tiến độ, chất lượng công trình và phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình. Đối với công trình xây dựng khẩn cấp sử dụng vốn đầu tư công, trình tự, thủ tục quyết định đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. 3. Thủ tướng Chính phủ quyết định các cơ chế đặc thù đối với từng công trình quy định tại điểm b khoản 1 Điều này bao gồm khảo sát, thiết kế xây dựng công trình; hình thức lựa chọn nhà thầu và các cơ chế đặc thù khác theo thẩm quyền để đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện đầu tư xây dựng. Người được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình có trách nhiệm tổ chức thực hiện các cơ chế đặc thù theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ và triển khai các công việc liên quan khác đến quá trình đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật có liên quan. 4. Sau khi kết thúc thi công xây dựng công trình khẩn cấp, người được giao xây dựng công trình khẩn cấp phải thực hiện các công việc sau:	Điều 69. Xây dựng công trình khẩn cấp, cấp bách 1. Công trình xây dựng khẩn cấp được xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo và được xây dựng ngay sau khi người có thẩm quyền ban hành lệnh xây dựng công trình khẩn cấp nhằm kịp thời phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai, thảm họa, dịch bệnh. 2. Công trình xây dựng cấp bách được xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo phải thực hiện nhanh để kịp thời đáp ứng yêu cầu bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại, phát triển kinh tế quốc gia, nhiệm vụ chính trị của quốc gia, ứng phó sự cố môi trường, phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo yêu cầu của Bộ Chính trị, Ban bí thư Trung ương Đảng, Đảng ủy chính phủ. 3. Người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp ban hành lệnh xây dựng công trình khẩn cấp quy định tại khoản 1 Điều này thuộc phạm vi quản lý. Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng công trình cấp bách quy định tại khoản 2 Điều này theo phân cấp. 4. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình khẩn cấp được tự quyết định trình tự khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng phù hợp với yêu cầu về tình trạng khẩn cấp. Đối với công trình xây dựng khẩn cấp sử dụng vốn đầu tư công, trình tự, thủ tục quyết định đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. 5. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình cấp bách được thực hiện song song, đồng thời các thủ tục từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng theo trình tự thủ tục rút gọn. 6. 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 phục vụ quốc phòng, an ninh phù hợp yêu cầu đặc thù quản lý ngành.	Quy định tại Luật Xây dựng hiện hành chưa rõ việc xây dựng công trình khẩn cấp, cấp bách dẫn đến trong nhiều trường hợp khó khăn khi thực hiện. Theo đó cần sửa đổi để quy định làm rõ đối tượng công trình khẩn cấp, cấp bách đồng thời quy định rõ về thẩm quyền quyết định các loại công trình này.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Kiểm tra, đánh giá lại chất lượng công trình đã được xây dựng và thực hiện bảo hành công trình; b) Hoàn thiện hồ sơ hoàn thành công trình và lưu trữ hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng; c) Quyết toán công trình theo quy định của pháp luật. 5. Người được giao quản lý sử dụng công trình phải lập kế hoạch quản lý sử dụng công trình hoặc phá dỡ công trình để hoàn trả lại mặt bằng nếu công trình xây dựng khẩn cấp không phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Luật này.		
	Điều 70. Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư công đặc biệt 1. Trình tự, thủ tục quyết định đầu tư công trình xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện song song, đồng thời các thủ tục từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng; được quyết định việc áp dụng trình tự, thủ tục rút gọn theo quy định tại khoản 3 Điều này. 3. Trình tự, thủ tục xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt: a) Dự án đầu tư công đặc biệt không phải lập chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật được lập, thẩm định, phê duyệt cho từng phần, từng giai đoạn của dự án. b) Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi với các nội dung sau: quy mô đầu tư; khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng, an toàn phòng cháy và chữa cháy; phương án thiết kế về công nghệ đối với dự án có yêu cầu về công nghệ; tổng mức đầu tư của dự án; phương án phân chia dự án thành phần, tiểu dự án, phân kỳ đầu tư (nếu có);	Bổ sung Điều này để phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư công.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	c) Thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi là thiết kế FEED (trường hợp dự án có sử dụng công nghệ) hoặc thiết kế kỹ thuật do người quyết định đầu tư quyết định; d) Đối với công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng, thiết kế xây dựng phải được thẩm tra về sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng, an toàn phòng cháy và chữa cháy; lấy ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng tại nơi xây dựng công trình (nếu cần thiết) làm cơ sở cho việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án. Thời gian có ý kiến của cơ quan chuyên môn về xây dựng không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ; đ) Thiết kế bản vẽ thi công được lập song song, đồng thời với quá trình lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án. e) Thiết kế bản vẽ thi công được lập song song, đồng thời với thi công xây dựng cho toàn bộ công trình hoặc từng hạng mục công trình hoặc từng giai đoạn thi công xây dựng công trình. Trường hợp lập thiết kế FEED tại Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công đủ điều kiện triển khai thi công sau khi: nhà thầu tư vấn thẩm tra kết luận đáp ứng yêu cầu về tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, đáp ứng yêu cầu về an toàn chịu lực công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận; an toàn phòng cháy, chữa cháy.	
Điều 131. Xây dựng công trình tạm 1. Công trình xây dựng tạm là công trình được xây dựng có thời hạn phục vụ các mục đích sau: a) Thi công xây dựng công trình chính; b) Sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện hoặc hoạt động khác trong thời gian quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Đối với công trình quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp	Điều 71. Xây dựng công trình tạm 1. Công trình xây dựng tạm là công trình được xây dựng để phục vụ thi công xây dựng công trình chính hoặc công trình sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận về địa điểm, quy mô và thời gian tồn tại của công trình. 2. Thiết kế, thi công xây dựng công trình tạm phải đáp ứng các điều kiện về an toàn chịu lực, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công và sử dụng công trình. Chủ	Biên tập lại các nội dung để đáp ứng yêu cầu quy định Luật khung. Các nội dung có thể thay đổi theo yêu cầu phát triển của đất nước thì chuyển quy định tại Nghị định

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
huyện chấp thuận về địa điểm, quy mô xây dựng công trình và thời gian tồn tại của công trình tạm. 3. Chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng tự tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng và thực hiện xây dựng công trình tạm. Trường hợp công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng, thiết kế xây dựng công trình phải được thẩm tra về điều kiện bảo đảm an toàn và gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng tại địa phương để theo dõi và kiểm tra theo quy định. 4. Công trình xây dựng tạm phải được phá dỡ khi đưa công trình chính của dự án đầu tư xây dựng vào khai thác sử dụng hoặc khi hết thời gian tồn tại của công trình. Chủ đầu tư được đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận việc tiếp tục khai thác sử dụng công trình xây dựng tạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều này nếu công trình phù hợp với quy hoạch; bảo đảm các yêu cầu về an toàn chịu lực, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường và quy định của pháp luật có liên quan.	đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng công trình tạm. 3. Công trình xây dựng tạm phải được phá dỡ khi đưa công trình chính vào khai thác sử dụng hoặc khi hết thời gian tồn tại của công trình, trừ trường hợp công trình xây dựng tạm phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.	
CHƯƠNG VII CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG Mục 1 QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	CHƯƠNG V CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG Mục 1 QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	
Điều 132. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng 1. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng, nguồn vốn sử dụng. Chi phí đầu tư xây dựng phải được tính đúng, tính đủ theo từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng phù hợp với yêu cầu thiết kế, điều kiện xây dựng và mặt bằng giá thị trường. 2. Nhà nước thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng bằng việc ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật; quy định việc áp dụng các công cụ cần thiết trong công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng.	Điều 72. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng 1. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng, hình thức đầu tư, nguồn vốn đầu tư, việc phân chia dự án thành phần (nếu có). Chi phí đầu tư xây dựng được xác định tương ứng với từng loại thiết kế phù hợp với giai đoạn của dự án, điều kiện xây dựng và mặt bằng giá thị trường, theo từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng; chi tiết, cụ thể hơn theo từng bước thiết kế tương ứng với từng giai đoạn của dự án 2. Nhà nước thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng bằng việc ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định	- Sửa đổi, bổ sung quy định chi phí đầu tư xây dựng được quản lý theo hình thức đầu tư phù hợp với quản lý dự án theo dự thảo Luật này. Bổ sung quy định đối với trường hợp dự án phân chia thành các dự án thành phần để phù hợp với các quy định mới đã được Quốc hội,

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa dự án vào vận hành, khai thác sử dụng trong phạm vi tổng mức đầu tư của dự án được phê duyệt. Chủ đầu tư được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực để lập, thẩm tra và kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng. 4. Việc thanh tra, kiểm tra, kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng phải được thực hiện trên cơ sở điều kiện, cách thức xác định chi phí đầu tư xây dựng đã được người quyết định đầu tư, chủ đầu tư chấp thuận phù hợp với các quy định, hướng dẫn về lập, quản lý chi phí đầu tư xây dựng và trình tự đầu tư xây dựng. 5. Chi phí đầu tư xây dựng của các dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công phải được xác định theo quy định về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.	pháp luật; quy định các công cụ cần thiết để các chủ thể sử dụng, tham khảo trong xác định, quản lý chi phí đầu tư xây dựng. 3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng trong phạm vi tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được phê duyệt. 4. Việc thanh tra, kiểm tra, kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng phải được thực hiện trên cơ sở điều kiện, cách thức xác định chi phí đầu tư xây dựng đã được người quyết định đầu tư, chủ đầu tư quyết định, chấp thuận theo quy định, hướng dẫn về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng tương ứng với từng giai đoạn, thời điểm thực hiện dự án. 5. Chi phí đầu tư xây dựng các dự án đầu tư công, các dự án quy định tại điểm a khoản 4 Điều 16 Luật này, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) thực hiện theo quy định về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Luật này. 6. Các dự án đầu tư xây dựng ngoài quy định tại khoản 5 điều này, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư quyết định việc thực hiện theo quy định về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Luật này.	Chính phủ ban hành và thực tiễn triển khai các dự án thời gian qua. - Sửa đổi, bổ sung quy định chi phí đầu tư xây dựng được xác định tương ứng với từng loại thiết kế phù hợp với giai đoạn của dự án để phù hợp với thực tế và thông lệ quốc tế là chi phí đầu tư xây dựng được xác định “chính xác dần” trong quá trình triển khai thực hiện. - Quy định rõ thêm về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng đối với các hình thức đầu tư.
Điều 133. Nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng 1. Nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, định mức và giá xây dựng, chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng; thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng, thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình; quyền và nghĩa vụ của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng. 2. Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.	Điều 73. Nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng 1. Nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm: a) Xác định, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng; thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng, thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình; chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác; b) Xác định, sử dụng, quản lý định mức xây dựng, giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và hệ thống cơ sở dữ liệu về chi phí đầu tư xây dựng;	Sửa đổi, bổ sung theo hướng làm rõ các nội dung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm: - Các hoạt động lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh chi phí đầu tư xây dựng tại các giai đoạn của dự án. - Việc xác định, sử dụng, quản lý các công cụ phục

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	c) Quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng. 2. Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.	vụ việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. - Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quản lý chi phí.
Điều 134. Tổng mức đầu tư xây dựng 1. Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Trường hợp phải lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng thì việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư theo thiết kế sơ bộ là cơ sở để ước tính chi phí đầu tư xây dựng. 2. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng gồm chi phí xây dựng, thiết bị, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng bao gồm các chi phí trong dự toán xây dựng công trình theo quy định tại Điều 135 của Luật này, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí khác. 3. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án hoặc được xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng hoặc từ dữ liệu về chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện. 4. Tổng mức đầu tư xây dựng phải được thẩm định, phê duyệt và là cơ sở để quản lý chi phí của dự án. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt là mức chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để thực hiện dự án. 5. Tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt của dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công chỉ được điều chỉnh khi điều chỉnh dự án theo quy định tại khoản 1 Điều	Điều 74. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng 1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng được dự tính trước của dự án trên cơ sở phạm vi, quy mô, mục tiêu đầu tư, phương án thiết kế sơ bộ và các nội dung trong Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng. Trường hợp lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật đầu tư công thì dự kiến tổng mức đầu tư được xác định như sơ bộ tổng mức đầu tư. 2. Tổng mức đầu tư xây dựng là chi phí dự tính để thực hiện dự án, gồm toàn bộ chi phí từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng và là cơ sở để tính toán, xác định hiệu quả đầu tư, tính khả thi của dự án, là căn cứ để quản lý vốn. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định phù hợp với thiết kế xây dựng và các nội dung trong Báo cáo nghiên cứu khả thi (hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với các dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật). Đối với dự án đầu tư công, tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt là mức chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để thực hiện dự án. 3. Tổng mức đầu tư xây dựng gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị (nếu có); chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng. 4. Xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng a) Các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở thiết kế và các yêu cầu cần thiết của dự án; tham khảo, sử dụng hệ thống giá xây dựng, giá thiết bị, chỉ số giá xây dựng do các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền	- Sửa đổi, bổ sung quy định liên quan đến xác định và điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư. - Sửa đổi, bổ sung quy định TMĐT được xác định phù hợp với thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. - Quy định cụ thể về căn cứ, cơ sở xác định các khoản mục chi phí trong TMĐT. Trong đó quy định trường hợp được tham khảo, sử dụng giá, dữ liệu chi phí của nước ngoài. - Bổ sung quy định xác định, điều chỉnh TMĐT đối với trường hợp dự án thành phần để tháo gỡ điểm nghẽn theo tinh thần của Nghị quyết 66-NQ/TW đối với các trường hợp triển khai thực hiện các dự án hạ tầng giao thông quy mô lớn,

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
61 của Luật này. Đối với dự án sử dụng vốn khác, việc điều chỉnh tổng mức đầu tư do người quyết định đầu tư quyết định.	công bố, hoặc giá thị trường, giá của nhà sản xuất, cung ứng, hoặc tính toán từ dữ liệu chi phí tương tự của các công trình trong nước đã, đang thực hiện và các quy định, hướng dẫn về xác định chi phí. b) Trường hợp không đủ cơ sở xác định chi phí theo giá, dữ liệu chi phí quy định tại điểm a khoản này thì được tham khảo, sử dụng giá, dữ liệu chi phí của các công trình, dự án đã, đang thực hiện ở nước ngoài để xác định chi phí. 5. Đối với dự án được phân chia thành các dự án thành phần thì việc xác định tổng mức đầu tư dự án thành phần được xác định theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này. Trường hợp phân chia dự án thành phần trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật thì tổng mức đầu tư xây dựng tổng thể của dự án được tổng hợp trên cơ sở tổng mức đầu tư xây dựng các dự án thành phần và các chi phí cần thiết khác của dự án. 6. Điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng a) Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được điều chỉnh trong trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật mà dẫn đến việc thay đổi sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được duyệt. b) Tổng mức đầu tư xây dựng được điều chỉnh khi điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật dẫn đến việc thay đổi tổng mức đầu tư xây dựng được duyệt. 7. Đối với dự án đầu tư công do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, được phân chia thành các dự án thành phần, tổng mức đầu tư xây dựng của dự án thành phần được điều chỉnh khi không làm thay đổi phạm vi, mục tiêu, quy mô và tổng mức đầu tư xây dựng của dự án tổng thể (trong trường hợp phân chia dự án thành phần khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi) hoặc sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án tổng thể (trong trường hợp phân chia dự án thành phần trong chủ trương đầu tư). Cấp quyết	qua nhiều địa phương, có nhiều thay đổi trong triển khai thực tế do thay đổi về chính sách giải phóng mặt bằng, hướng tuyến, địa chất để đẩy nhanh tiến độ dự án.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	định phân chia dự án thành phần quyết định việc giao người quyết định đầu tư của một trong các dự án thành phần làm cơ quan đầu mối tổ chức thực hiện việc điều hòa tổng mức đầu tư xây dựng giữa các dự án thành phần thực hiện theo hình thức đầu tư công. Người quyết định đầu tư dự án thành phần quyết định điều chỉnh dự án thành phần; cơ quan đầu mối tổng hợp, báo cáo cấp quyết định phân chia dự án thành phần.	
Điều 135. Dự toán xây dựng 1. Dự toán xây dựng là chi phí cần thiết để xây dựng công trình, thực hiện gói thầu, công việc xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng tính toán từ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, yêu cầu công việc phải thực hiện và định mức, giá xây dựng. 2. Nội dung dự toán xây dựng gồm chi phí về xây dựng, thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và dự phòng. 3. Dự toán xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được phê duyệt theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 82 của Luật này là cơ sở xác định giá gói thầu và đàm phán, ký kết hợp đồng xây dựng. 4. Dự toán xây dựng được phê duyệt của dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp sau: a) Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 61 của Luật này; b) Được phép thay đổi, bổ sung thiết kế không trái với thiết kế cơ sở hoặc thay đổi cơ cấu chi phí dự toán xây dựng nhưng không vượt tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt; c) Việc điều chỉnh dự toán xây dựng công trình phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng. 5. Việc điều chỉnh dự toán xây dựng các dự án sử dụng vốn khác do người quyết định đầu tư, chủ đầu tư quyết định.	Điều 75. Dự toán xây dựng 1. Dự toán xây dựng là chi phí dự tính để xây dựng công trình, thực hiện gói thầu, công việc xây dựng. 2. Dự toán xây dựng công trình: a) Dự toán xây dựng công trình là toàn bộ chi phí dự tính trước để thực hiện đầu tư xây dựng công trình, được xác định trên cơ sở thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được duyệt. Dự toán xây dựng công trình gồm các chi phí: xây dựng, thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và dự phòng. b) Dự toán xây dựng công trình được xác định trên cơ sở yêu cầu thiết kế; tham khảo, sử dụng hệ thống giá xây dựng, giá thiết bị, chỉ số giá xây dựng do các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc giá thị trường, giá của nhà sản xuất, cung ứng, hoặc tính toán từ dữ liệu chi phí tương tự của các công trình trong nước đã và đang thực hiện và các hướng dẫn về xác định chi phí. c) Trường hợp không đủ cơ sở xác định dự toán theo giá, dữ liệu chi phí quy định tại điểm b khoản này thì được tham khảo, sử dụng giá, dữ liệu chi phí của các công trình, dự án đã và đang thực hiện ở nước ngoài để xác định dự toán. 3. Dự toán gói thầu xây dựng: a) Dự toán gói thầu xây dựng là toàn bộ chi phí dự tính trước của gói thầu để thực hiện một hoặc một số hoạt động xây dựng thuộc các giai đoạn theo trình tự đầu tư xây dựng của dự án,	Sửa đổi theo hướng: - Quy định dự toán xây dựng gồm dự toán dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng và dự toán công việc để phù hợp với thực tế hiện nay, tránh gây hiểu nhầm như quy định hiện nay. - Quy định rõ về nội dung, cách thức xác định đối với từng loại dự toán xây dựng; - Quy định rõ hơn về các cơ sở xác định các khoản mục chi phí trong dự toán xây dựng công trình. Trong đó quy định trường hợp được tham khảo, sử dụng giá, dữ liệu chi phí của nước ngoài.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	phù hợp với nội dung, phạm vi, tính chất, đặc điểm, điều kiện cụ thể của gói thầu; b) Dự toán gói thầu xây dựng được xác định trên cơ sở một hoặc một số căn cứ sau: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng; tổng mức đầu tư xây dựng; dự toán xây dựng công trình; thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được duyệt; đề cương, nhiệm vụ của công việc. Trường hợp dự toán gói thầu xác định trên cơ sở thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được duyệt thì được sử dụng, tham khảo các công cụ về giá, dữ liệu chi phí và các hướng dẫn về xác định chi phí theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều này. 4. Dự toán công việc xây dựng là toàn bộ chi phí dự tính trước để thực hiện một hoặc một số công việc trong hoạt động xây dựng thuộc các giai đoạn theo trình tự đầu tư xây dựng của dự án, phù hợp với nội dung, phạm vi, tính chất, đặc điểm của từng công việc. 5. Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án, chủ đầu tư quyết định việc lập dự toán xây dựng theo dự toán xây dựng công trình hoặc dự toán gói thầu hoặc dự toán công việc xây dựng. 6. Dự toán xây dựng của dự án đầu tư công được sử dụng làm cơ sở xác định giá gói thầu và đàm phán, ký kết hợp đồng xây dựng. 7. Dự toán xây dựng đã phê duyệt được điều chỉnh trong trường hợp điều chỉnh dự án, điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh thiết kế xây dựng và các trường hợp điều chỉnh do Chính phủ quy định. Dự toán xây dựng điều chỉnh được thẩm định, phê duyệt theo quy định.	
Điều 136. Định mức, giá xây dựng công trình và chỉ số giá xây dựng 1. Hệ thống định mức xây dựng gồm định mức kinh tế - kỹ thuật và định mức chi phí. Giá xây dựng công trình gồm đơn giá xây dựng chi tiết và giá xây dựng tổng hợp cho nhóm, loại	Điều 76. Định mức xây dựng 1. Hệ thống định mức xây dựng gồm định mức kinh tế - kỹ thuật và định mức chi phí. Định mức kinh tế - kỹ thuật gồm định mức cơ sở và định mức dự toán.	Sửa đổi theo hướng: Quy định riêng 01 điều về “Định mức xây dựng” và 01 điều về “Giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình hoặc công trình. 2. Đơn giá xây dựng công trình được xác định trên cơ sở giá thị trường hoặc định mức xây dựng và giá vật liệu, nhân công, máy thi công, các yếu tố chi phí cần thiết khác phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại khu vực xây dựng. 3. Việc áp dụng hoặc tham khảo hệ thống định mức xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này do Bộ trưởng Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành được quy định như sau: a) Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, chủ đầu tư căn cứ quy định về quản lý chi phí, áp dụng hệ thống định mức được ban hành để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; b) Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, dự án PPP, chủ đầu tư căn cứ quy định về quản lý chi phí, tham khảo hệ thống định mức được ban hành để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; c) Đối với dự án sử dụng vốn khác, chủ đầu tư tham khảo hệ thống định mức được ban hành để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. 4. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian và làm cơ sở cho việc xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, giá hợp đồng xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Bộ Xây dựng công bố chỉ số giá xây dựng quốc gia; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố giá xây dựng công trình và chỉ số giá xây dựng tại địa phương. 5. Chính phủ quy định kỳ rà soát, cập nhật, điều chỉnh hệ thống định mức xây dựng đã ban hành. 6. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc xác định các định mức xây dựng mới, điều chỉnh định mức xây dựng không phù hợp với yêu cầu đặc thù của	2. Hệ thống định mức xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước tổ chức xây dựng và ban hành; được rà soát, cập nhật thường xuyên theo định kỳ. 3. Đối với công tác xây dựng có công nghệ thi công mới, sử dụng vật liệu mới chưa được quy định trong hệ thống định mức quy định tại khoản 2 Điều này, chủ đầu tư các dự án đầu tư công và các dự án theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 16 Luật này có trách nhiệm tổ chức khảo sát, cung cấp số liệu theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước. 4. Khuyến khích các cơ quan, tổ chức khác xây dựng định mức dự toán gửi về các cơ quan ban hành định mức quy định tại khoản 2 Điều này. 5. Hệ thống định mức xây dựng quy định tại khoản 2 Điều này được áp dụng đối với dự án đầu tư công và các dự án theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 16 Luật này. Trường hợp chưa có định mức hoặc có nhưng chưa phù hợp thì được tổ chức xây dựng, vận dụng, điều chỉnh định mức hoặc sử dụng giá xây dựng theo quy định tại Điều 77 Luật này để xác định dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. 6. Đối với các dự án còn lại thì tham khảo hệ thống định mức quy định tại khoản 2 Điều này để xác định giá xây dựng, dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.	tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng”. Về định mức xây dựng: - Khoản 3 Điều 136 Luật Xây dựng năm 2014 quy định “áp dụng” định mức xây dựng do cơ quan nhà nước ban hành để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công nhằm kiểm soát chặt chẽ chi phí các dự án sử dụng vốn đầu tư công. Luật Xây dựng năm 2014 cũng chưa quy định rõ việc điều chỉnh, vận dụng định mức, nên còn nhiều cách hiểu khác nhau giữa các cơ quan quản lý, chủ đầu tư và các cơ quan thanh tra, kiểm toán. Trên thực tế, một số trường hợp có thể xây dựng định mức, điều chỉnh định mức, vận dụng định mức đã được ban hành để tính toán xác định đơn giá xây dựng, lập dự toán xây dựng. Theo ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, chủ đầu tư,... cần quy định

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
công trình; quy định việc xác định chỉ số giá xây dựng công trình nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên.		việc sử dụng định mức linh hoạt trong giai đoạn xác định, thẩm định dự toán để đảm bảo tiến độ triển khai dự án, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công. - Thẩm quyền về ban hành định mức xây dựng sẽ do Chính phủ quy định (Điều 94 dự thảo Luật). - Bổ sung quy định trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án đầu tư công và khuyến khích các chủ thể khác trong việc xây dựng định mức dự toán.
	Điều 77. Giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng 1. Giá xây dựng gồm giá công tác xây dựng, giá nhóm công tác xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, suất chi phí, suất vốn đầu tư xây dựng. 2. Giá xây dựng được xác định trên cơ sở một hoặc một số căn cứ: giá thị trường; giá, dữ liệu chi phí của gói thầu, công trình, dự án đã, đang thực hiện; hệ thống định mức xây dựng và giá các yếu tố chi phí quy định tại khoản 4 Điều này. 3. Căn cứ điều kiện cụ thể của dự án, công trình để lựa chọn giá xây dựng làm cơ sở xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng. 4. Giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng là giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công.	Tách khoản 2, khoản 4 Điều 136 Luật Xây dựng 2014 thành Điều này: - Quy định cụ thể về nội hàm, phân loại giá xây dựng. - Loại bỏ quy định UBND cấp tỉnh phải công bố bộ đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn do bộ đơn giá xây dựng công trình hiện nay không còn phù hợp với yêu cầu quản lý trong tình hình hiện nay.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	5. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động theo thời gian của chi phí đầu tư xây dựng (theo loại công trình, cơ cấu chi phí), giá các yếu tố chi phí quy định tại khoản 4 Điều này làm cơ sở cho việc xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá hợp đồng xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.	- Thẩm quyền về công bố giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng do Chính phủ quy định (Điều 95 dự thảo Luật).
Điều 137. Thanh toán, quyết toán dự án đầu tư xây dựng 1. Việc thanh toán, quyết toán dự án đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý vốn đầu tư. Việc thanh toán, quyết toán các dự án sử dụng vốn đầu tư công được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định của pháp luật về đầu tư công. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các đơn giá, khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán, quyết toán trong hồ sơ thanh toán, quyết toán. 2. Công trình xây dựng sau khi hoàn thành được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng phải thực hiện quyết toán dự án đầu tư xây dựng. Đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, người quyết định đầu tư phê duyệt quyết toán dự án đầu tư trong giới hạn tổng mức đầu tư được phê duyệt. Thời hạn quyết toán dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Chính phủ. 3. Thanh toán, quyết toán hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 144 và Điều 147 của Luật này.	Điều 78. Thanh toán, quyết toán dự án đầu tư xây dựng 1. Việc thanh toán, quyết toán vốn đầu tư dự án đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của Luật này, quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công và pháp luật có liên quan. 2. Chính phủ quy định việc thanh toán, quyết toán vốn đầu tư dự án đầu tư xây dựng.	Cơ bản giữ nguyên như quy định hiện hành; chỉ sửa đổi thuật ngữ từ quản lý theo nguồn vốn sang quản lý theo hình thức đầu tư.
Mục 2 HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG	Mục 2 HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG	
Điều 138. Quy định chung về hợp đồng xây dựng 1. Hợp đồng xây dựng là hợp đồng dân sự được thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng. 2. Nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng gồm:	Điều 79. Quy định chung về hợp đồng xây dựng 1. Hợp đồng là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự trong hoạt động xây dựng. 2. Việc giao kết và thực hiện hợp đồng xây dựng phải phù hợp với pháp luật về dân sự, Luật này và pháp luật khác có liên	- Khoản 1: Điều chỉnh cho phù hợp với Bộ Luật dân sự 2015 và làm rõ là các hợp đồng để triển khai các hoạt động xây dựng thuộc các dự án đầu tư, để

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Tự nguyện, bình đẳng, hợp tác, không trái pháp luật và đạo đức xã hội; b) Bảo đảm có đủ vốn để thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng; c) Đã hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu và kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng; d) 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. 3. Nguyên tắc thực hiện hợp đồng xây dựng gồm: a) Các bên hợp đồng phải thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng về phạm vi công việc, yêu cầu chất lượng, số lượng, chủng loại, thời hạn, phương thức và các thỏa thuận khác; b) Trung thực, hợp tác và đúng pháp luật; c) Không xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, cộng đồng và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác. 4. Ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng xây dựng là tiếng Việt. Trường hợp hợp đồng xây dựng có sự tham gia của bên nước ngoài thì ngôn ngữ sử dụng là tiếng Việt và ngôn ngữ khác do các bên hợp đồng thỏa thuận. 5. Hợp đồng xây dựng phải được ký kết và thực hiện phù hợp với quy định của Luật này và quy định của pháp luật có liên quan.	quan. Ngoài ra, đối với các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP, khi giao kết hợp đồng các bên còn phải đáp ứng các nguyên tắc sau: a) Bảo đảm có đủ nguồn lực để thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng xây dựng; b) Đã hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu và kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng xây dựng (nếu có); c) Trường hợp bên nhận thầu là liên danh nhà thầu thì phải có thỏa thuận liên danh. Việc giao kết hợp đồng phải được thực hiện bởi tất cả các thành viên liên danh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 3. Ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng xây dựng là tiếng Việt. Trường hợp hợp đồng xây dựng có sự tham gia của bên nước ngoài thì ngôn ngữ sử dụng là tiếng Việt và ngôn ngữ khác do các bên hợp đồng thỏa thuận. 4. Những nội dung về hợp đồng xây dựng chưa được quy định cụ thể tại Luật này thì áp dụng các quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật khác có liên quan.	phân biệt với các hợp đồng đầu tư (hợp đồng PPP, hợp đồng dự án, ...). - Khoản 2: + Sửa đổi điểm a cho phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 Bộ Luật Dân sự 2015 + Sửa đổi quy định tại điểm b của Luật Xây dựng hiện hành để đảm bảo nguyên tắc “bình đẳng” giữa các chủ thể, do Luật Xây dựng hiện hành mới chỉ quy định trách nhiệm của Bên giao thầu, chưa quy định trách nhiệm của Bên nhận thầu đối với việc phải có đủ nguồn lực để thực hiện hợp đồng. - Khoản 3: Sửa đổi điểm a cho phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 Bộ Luật Dân sự 2015. - Khoản 4, 5: Không điều chỉnh.
Điều 139. Hiệu lực của hợp đồng xây dựng 1. Hợp đồng xây dựng có hiệu lực khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:	Điều 80. Hiệu lực, tính pháp lý, thời gian, tiến độ thực hiện của hợp đồng xây dựng	- Điều chỉnh tên Điều để đảm bảo khát quát các nội

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Người ký kết hợp đồng phải có đủ năng lực hành vi dân sự, đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật; b) Bảo đảm các nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 138 của Luật này; c) Bên nhận thầu phải có đủ điều kiện năng lực hoạt động, năng lực hành nghề xây dựng theo quy định của Luật này. 2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng xây dựng là thời điểm ký kết hợp đồng hoặc thời điểm cụ thể khác do các bên hợp đồng thỏa thuận.	1. 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. 2. Tính pháp lý của hợp đồng xây dựng: a) 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 pháp luật về dân sự và các quy định của pháp luật có liên quan. b) Các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan kiểm soát, cấp phát, cho vay vốn, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan khác phải căn cứ vào nội dung hợp đồng xây dựng có hiệu lực để thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định, không được xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hợp đồng xây dựng. 3. Hợp đồng xây dựng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết hoặc thời điểm cụ thể khác do các bên hợp đồng thỏa thuận, 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 về công chứng. Từ thời điểm hợp đồng xây dựng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng xây dựng có thể bị sửa đổi hoặc chấm dứt theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật. 4. Thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng là khoảng thời gian tính từ ngày hợp đồng xây dựng bắt đầu có hiệu lực đến ngày hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ hợp đồng, bao gồm cả thời gian thực hiện các công việc phát sinh (nếu có) và thủ tục thanh lý. 5. Thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng là khoảng thời gian xác định cụ thể trong hợp đồng xây dựng được tính từ ngày bắt đầu thực hiện công việc theo thỏa thuận của các bên đến khi	dung quy định tại Điều này. Khoản 1: Điều chỉnh điểm c để đảm bảo bao quát về điều kiện năng lực của bên nhận thầu. - Khoản 2: Bổ sung quy định này để làm rõ tính pháp lý của hợp đồng xây dựng, đảm bảo nguyên tắc “không được xâm phạm đến quyền, lợi ích của các chủ thể” trong thực hiện hợp đồng. - Khoản 3: Sửa cho phù hợp với quy định về hiệu lực của hợp đồng tại Điều 401 Bộ Luật dân sự 2015. - Khoản 4,5,6: Sửa đổi, bổ sung và làm rõ nội hàm các quy định về thời gian có hiệu lực của hợp đồng, thời gian thực hiện hợp đồng, tiến độ thực hiện hợp đồng, nhằm đảm bảo tính khả thi trong thực tiễn, tránh hiểu theo nhiều cách khác nhau. - Khoản 7: Bổ sung để đảm bảo trách nhiệm của Bên nhận thầu, nhằm đảm bảo quản lý chặt chẽ tiến độ thực hiện hợp đồng,

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	hoàn thành toàn bộ công việc của hợp đồng, không bao gồm thời gian bảo hành, thời gian giám sát tác giả (nếu có). 6. Tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng là kế hoạch chi tiết về thời gian thực hiện từng phần công việc trong phạm vi hợp đồng xây dựng, được thể hiện dưới dạng bảng tiến độ, biểu đồ, sơ đồ thời gian hoặc các mốc hoàn thành, bàn giao các công việc, sản phẩm chủ yếu. 7. Bên nhận thầu có trách nhiệm lập tiến độ chi tiết thực hiện hợp đồng xây dựng trình bên giao thầu chấp thuận để làm căn cứ thực hiện. Tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng phải thể hiện các mốc hoàn thành, bàn giao các công việc, sản phẩm chủ yếu. 8. Trường hợp đẩy nhanh tiến độ thực hiện hợp đồng đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án thì bên nhận thầu được xét thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng.	tránh tình trạng kéo dài thời hạn hoàn thành hợp đồng. - Khoản 8: Bổ sung quy định này để thúc đẩy các nhà thầu có giải pháp sáng tạo, sáng kiến trong quá trình thực hiện hợp đồng nhằm rút ngắn thời gian thực hiện, sớm đưa công trình vào khai thác, góp phần nâng cao hiệu quả của dự án đầu tư.
Điều 140. Các loại hợp đồng xây dựng 1. Hợp đồng xây dựng được phân loại theo tính chất, nội dung công việc thực hiện và giá hợp đồng áp dụng. 2. Theo tính chất, nội dung công việc thực hiện, hợp đồng xây dựng gồm: a) Hợp đồng tư vấn xây dựng; b) Hợp đồng thi công xây dựng công trình; c) Hợp đồng cung cấp thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng; d) Hợp đồng thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng, hợp đồng chia khoán trao tay; đ) Hợp đồng xây dựng khác. 3. Theo hình thức giá hợp đồng áp dụng, hợp đồng xây dựng gồm: a) Hợp đồng trọn gói; b) Hợp đồng theo đơn giá cố định; c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh; d) Hợp đồng theo thời gian; đ) Hợp đồng theo chi phí cộng phí;	Điều 81. Phân loại, nội dung và hồ sơ hợp đồng xây dựng 1. Hợp đồng xây dựng được phân loại theo tính chất, nội dung công việc cần thực hiện; hình thức giá hợp đồng và mối quan hệ của các bên tham gia trong hợp đồng. 2. Theo hình thức giá hợp đồng, hợp đồng xây dựng có các loại sau: a) Hợp đồng trọn gói là loại hợp đồng có giá hợp đồng được xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng và không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng tương ứng với nội dung, phạm vi công việc, các yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện và các điều khoản khác đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng, trừ trường hợp bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản, thay đổi phạm vi công việc phải thực hiện dẫn đến thay đổi giá hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận khác; b) Hợp đồng theo đơn giá cố định là loại hợp đồng có giá hợp đồng được xác định trên cơ sở đơn giá cố định và khối lượng công việc tương ứng trong hợp đồng. Đơn giá cố định là đơn giá không thay đổi trong thời gian thực hiện hợp đồng, trừ	Gộp quy định về các loại hợp đồng xây dựng, nội dung hợp đồng xây dựng, hồ sơ hợp đồng xây dựng theo nguyên tắc trong luật chỉ quy định chung và giao Chính phủ quy định chi tiết để đảm bảo nguyên tắc xây dựng văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Đồng thời bổ sung phân loại hợp đồng theo mối quan hệ giữa các bên tham gia hợp đồng đảm bảo phù hợp với thực tiễn.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
e) Hợp đồng theo giá kết hợp; g) Hợp đồng xây dựng khác; h) (bãi bỏ theo Luật 62/2020/QH14).	trường hợp các bên có thỏa thuận khác và các trường hợp bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản; c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh là loại hợp đồng có đơn giá, giá hợp đồng có thể được điều chỉnh theo các thỏa thuận trong hợp đồng. Giá hợp đồng ban đầu dựa trên cơ sở số lượng, khối lượng, công việc cần thiết với đơn giá cơ sở theo hợp đồng và chi phí dự phòng cho số lượng, khối lượng công việc có thể phát sinh, chi phí dự phòng trượt giá. Nội dung hợp đồng phải quy định phương pháp tính trượt giá và chi phí dự phòng trượt giá theo quy định của pháp luật; d) Hợp đồng theo thời gian là loại hợp đồng có giá hợp đồng được xác định trên cơ sở đơn giá cho đơn vị thời gian, mức lương đã thỏa thuận theo giờ, ngày, tuần hoặc tháng nêu trong hợp đồng và chi phí phát sinh hợp lý có thể bồi hoàn; đ) Hợp đồng theo chi phí cộng phí là loại hợp đồng mà tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên chưa có đủ cơ sở xác định phạm vi công việc dự kiến thực hiện, các yếu tố, chi phí đầu vào để xác định giá hợp đồng. Tại thời điểm giao kết, các bên thỏa thuận về nguyên tắc, phương pháp để xác định chi phí thực tế, chi phí quản lý, chi phí chung, lợi nhuận theo chi phí thực tế để thực hiện hợp đồng và các nội dung khác có liên quan; e) Hợp đồng theo kết quả đầu ra là loại hợp đồng có giá trị thanh toán trên cơ sở kết quả thực hiện hợp đồng được nghiệm thu về chất lượng, số lượng, khối lượng và các yếu tố khác. Hợp đồng phải nêu rõ yêu cầu cụ thể về số lượng, chất lượng đầu ra, biện pháp kiểm tra, đánh giá, xác định mức độ đáp ứng về chất lượng đầu ra, mức giảm trừ thanh toán, quy định về điều chỉnh giá (nếu có) và các nội dung khác để thực hiện hợp đồng; g) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm là loại hợp đồng có giá trị thanh toán được xác định trên cơ sở tỷ lệ phần trăm ghi trong hợp đồng hoặc tỷ lệ phần trăm đã được điều chỉnh theo quy định của hợp đồng nhân với giá trị công việc được nghiệm thu;	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	h) Hợp đồng hỗn hợp là hợp đồng có giá hợp đồng được sử dụng kết hợp các loại giá hợp đồng nêu từ điểm a đến điểm g khoản này phù hợp với tính chất của từng loại, nhóm công việc trong hợp đồng; i) Hợp đồng xây dựng khác. 3. Nội dung hợp đồng xây dựng phụ thuộc vào quy mô, tính chất, mức độ phức tạp của các công việc trong hợp đồng. 4. Hồ sơ hợp đồng xây dựng gồm hợp đồng xây dựng và các tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng. Trong hợp đồng xây dựng các bên phải thỏa thuận về thứ tự ưu tiên của hồ sơ hợp đồng xây dựng. 5. Chính phủ quy định chi tiết về phạm vi áp dụng các loại giá hợp đồng; phân loại hợp đồng theo tính chất, nội dung công việc cần thực hiện, mối quan hệ của các bên tham gia trong hợp đồng; và các quy định tại khoản 3, 4 Điều này.	
Điều 141. Nội dung hợp đồng xây dựng 1. Hợp đồng xây dựng gồm các nội dung sau: a) Căn cứ pháp lý áp dụng; b) Ngôn ngữ áp dụng; c) Nội dung và khối lượng công việc; d) Chất lượng, yêu cầu kỹ thuật của công việc, nghiệm thu và bàn giao; đ) Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng; e) Giá hợp đồng, tạm ứng, đồng tiền sử dụng trong thanh toán và thanh toán hợp đồng xây dựng; g) Bảo đảm thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng hợp đồng; h) Điều chỉnh hợp đồng xây dựng; i) Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng xây dựng; k) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, thưởng và phạt vi phạm hợp đồng; l) Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng; m) Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng; n) Rủi ro và bất khả kháng;	Điều này được gộp vào Điều 81 dự thảo Luật	

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
o) Quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng; p) Các nội dung khác. 2. Đối với hợp đồng tổng thầu xây dựng ngoài các nội dung quy định tại khoản 1 Điều này còn phải được bổ sung về nội dung và trách nhiệm quản lý của tổng thầu xây dựng. 3. Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.		
Điều 142. Hồ sơ hợp đồng xây dựng 1. Hồ sơ hợp đồng xây dựng gồm hợp đồng có nội dung theo quy định tại Điều 141 của Luật này và các tài liệu kèm theo hợp đồng. 2. Tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các tài liệu sau: a) Văn bản thông báo trúng thầu hoặc chỉ định thầu; b) Điều kiện cụ thể của hợp đồng hoặc Điều khoản tham chiếu đối với hợp đồng tư vấn xây dựng; c) Điều kiện chung của hợp đồng; d) Hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu của bên giao thầu; đ) Các bản vẽ thiết kế và các chỉ dẫn kỹ thuật; e) Hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất của bên nhận thầu; g) Biên bản đàm phán hợp đồng, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng; h) Các phụ lục của hợp đồng; i) Các tài liệu khác có liên quan. 3. Thứ tự ưu tiên áp dụng các tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng do các bên tham gia hợp đồng thỏa thuận. Trường hợp các bên tham gia hợp đồng không thỏa thuận thì áp dụng theo thứ tự quy định tại khoản 2 điều này.	Điều này được gộp vào Điều 81 dự thảo Luật.	
	Điều 82. Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng 1. Các bên trong hợp đồng xây dựng có thể thỏa thuận áp dụng một hoặc một số biện pháp bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đã ký. Nội dung, hình thức và việc xử lý	Bổ sung quy định về bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp đồng nhằm ràng buộc và đảm bảo tính khả thi của

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng phải tuân thủ quy định của luật này, pháp luật dân sự và pháp luật khác có liên quan. Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng phải có hiệu lực cho đến khi các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ của hợp đồng xây dựng hoặc đến khi được hoàn trả theo thỏa thuận của các bên. 2. Bên giao thầu có quyền yêu cầu bên nhận thầu cung cấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng gồm: bảo lãnh tạm ứng, bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng, bảo đảm bảo hành sản phẩm của hợp đồng xây dựng và các loại bảo đảm khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng; xử lý bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng nếu bên nhận thầu vi phạm nghĩa vụ hợp đồng xây dựng đến mức độ theo thỏa thuận giữa các bên dẫn đến không đảm bảo chất lượng, tiến độ hoặc từ chối thực hiện hợp đồng xây dựng. 3. Bên nhận thầu có quyền yêu cầu bên giao thầu chứng minh đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng xây dựng. Bên giao thầu phải chứng minh đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng xây dựng. Bên nhận thầu có quyền yêu cầu bên giao thầu phải cung cấp bảo đảm thanh toán (trừ các hợp đồng xây dựng tại các dự án đầu tư công) hoặc các tài liệu hợp pháp để chứng minh khả năng thanh toán cho bên nhận thầu trong thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng; xử lý bảo đảm thanh toán nếu bên giao thầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng xây dựng. 4. Chính phủ quy định chi tiết về các loại bảo đảm bắt buộc, hình thức và mức bảo đảm bắt buộc.	hợp đồng được ký kết; bảo đảm tính bình đẳng trong quan hệ hợp đồng giữa các chủ thể.
Điều 143. Điều chỉnh hợp đồng xây dựng 1. Điều chỉnh hợp đồng xây dựng gồm điều chỉnh về khối lượng, tiến độ, đơn giá hợp đồng và các nội dung khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Điều chỉnh hợp đồng xây dựng chỉ được áp dụng trong thời gian thực hiện hợp đồng. 2. Các trường hợp được điều chỉnh hợp đồng xây dựng:	Điều 83. Sửa đổi hợp đồng xây dựng 1. Sửa đổi hợp đồng xây dựng gồm điều chỉnh về khối lượng, tiến độ, thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng, đơn giá hợp đồng, giá hợp đồng và các nội dung khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Sửa đổi hợp đồng xây dựng được áp	- Điều chỉnh thuật ngữ cho thống nhất với Luật Đấu thầu được sửa đổi tại Luật 90/2025/QH15, Bộ Luật Dân sự.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Do các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với các quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan; b) Khi Nhà nước thay đổi các chính sách làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp các bên hợp đồng có thỏa thuận khác; c) Khi dự án được điều chỉnh có ảnh hưởng đến hợp đồng, trừ trường hợp các bên hợp đồng có thỏa thuận khác; d) Các trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật. 3. Ngoài các quy định nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, việc điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công còn phải tuân thủ các quy định sau: a) Việc điều chỉnh đơn giá thực hiện hợp đồng chỉ áp dụng đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh và hợp đồng theo thời gian; b) Đơn giá trong hợp đồng được điều chỉnh theo nội dung, phạm vi, phương pháp và căn cứ điều chỉnh hợp đồng được các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật; c) Khi điều chỉnh hợp đồng làm thay đổi mục tiêu đầu tư, thời gian thực hiện hợp đồng, làm vượt dự toán gói thầu xây dựng được duyệt thì phải được người quyết định đầu tư cho phép.	dụng trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng và phải được thực hiện bằng văn bản. 2. Các bên có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng xây dựng trong các trường hợp sau: a) Nhà nước thay đổi các chính sách làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng; b) Thay đổi, điều chỉnh yêu cầu về nội dung, phạm vi công việc, kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện, điều kiện tạm ứng, thanh toán đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. c) Các trường hợp bất khả kháng được quy định tại Khoản 1 Điều 12 Luật này. d) Trường hợp hoàn cảnh thực hiện hợp đồng xây dựng thay đổi cơ bản được quy định tại Khoản 2 Điều 12 Luật này; đ) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận phù hợp với các quy định của Luật này và pháp luật khác có liên quan. 3. Ngoài các quy định nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, việc sửa đổi hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chỉ thường xuyên, dự án PPP còn phải tuân thủ các quy định sau: a) Việc điều chỉnh đơn giá được áp dụng đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh, hợp đồng theo thời gian, hợp đồng hỗn hợp và hợp đồng xây dựng khác được phép điều chỉnh đơn giá; b) Đơn giá trong hợp đồng xây dựng được điều chỉnh theo nội dung, phạm vi, phương pháp và căn cứ điều chỉnh hợp đồng được các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật; c) Giá hợp đồng xây dựng sau sửa đổi làm vượt giá gói thầu (bao gồm dự phòng) nhưng không làm vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh hoặc làm thay đổi thời gian thực hiện hợp đồng nhưng không vượt thời gian thực hiện dự án được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh thì chủ đầu tư được quyền xem xét, quyết định sửa đổi hợp đồng.	- Khoản 1: Sửa đổi, bổ sung cho thống nhất với Luật Đấu thầu được sửa đổi tại Luật 90/2025/QH15, Bộ Luật Dân sự và yêu cầu của thực tiễn. - Khoản 2: Sửa đổi, bổ sung cho thống nhất với Luật Đấu thầu được sửa đổi tại Luật 90/2025/QH15, Bộ Luật Dân sự và yêu cầu của thực tiễn. - Khoản 3: + Sửa đổi, bổ sung cho thống nhất với Luật Đấu thầu được sửa đổi tại Luật 90/2025/QH15, Bộ Luật DS và yêu cầu của thực tiễn. + Rà soát thêm các quy định về nguồn vốn ngoài đầu tư công + Bổ sung quy định về việc sửa đổi hợp đồng xây dựng khi xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản nhằm tránh thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng, sớm đưa công trình vào khai thác, mà không

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	d) Trong trường hợp bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì Chủ đầu tư được xem xét, quyết định sửa đổi hợp đồng (bao gồm cả việc sửa đổi hình thức giá hợp đồng, loại hợp đồng, phương pháp điều chỉnh giá, nguồn dữ liệu để điều chỉnh giá hợp đồng, ...), theo nguyên tắc không thay đổi mục tiêu, quy mô đầu tư, không vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh, đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án, tránh thất thoát, lãng phí. 4. Chính phủ quy định chi tiết phương pháp, trình tự, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng.	làm thay đổi quy mô, mục tiêu và tổng mức đầu tư của dự án. - Khoản 4: Bổ sung thêm quy định giao Chính phủ hướng dẫn chi tiết nhằm đáp ứng yêu cầu của thực tiễn thực hiện
Điều 144. Thanh toán hợp đồng xây dựng 1. Việc thanh toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với loại hợp đồng, giá hợp đồng và các điều kiện trong hợp đồng mà các bên đã ký kết. 2. Các bên hợp đồng thỏa thuận về phương thức thanh toán, thời gian thanh toán, hồ sơ thanh toán và điều kiện thanh toán. 3. Bên giao thầu phải thanh toán đủ giá trị của từng lần thanh toán cho bên nhận thầu sau khi đã giảm trừ tiền tạm ứng, tiền bảo hành công trình theo thỏa thuận hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 4. Đối với hợp đồng trọn gói, việc thanh toán được thực hiện theo tỷ lệ phần trăm giá hợp đồng hoặc giá công trình, hạng mục công trình, khối lượng công việc tương ứng với giai đoạn thanh toán được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. 5. Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và đơn giá điều chỉnh, việc thanh toán trên cơ sở khối lượng thực tế hoàn thành được nghiệm thu và đơn giá hợp đồng hoặc đơn giá điều chỉnh theo thỏa thuận hợp đồng. 6. Đối với hợp đồng theo thời gian, việc thanh toán chi phí chuyên gia tư vấn được xác định trên cơ sở mức tiền lương chuyên gia và các chi phí liên quan đến hoạt động của chuyên gia tư vấn nhân với thời gian làm việc thực tế được nghiệm thu (theo tháng, tuần, ngày, giờ).	Điều này được gộp vào Điều 86 dự thảo Luật.	Gộp các quy định tại Điều này vào Điều 147 (Luật XD hiện hành)/Điều 86 (dự thảo Luật sửa đổi)

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
7. Đối với hợp đồng theo chi phí, cộng phí việc thanh toán được thực hiện trên cơ sở chi phí trực tiếp thực hiện công việc của hợp đồng và các chi phí quản lý, lợi nhuận của bên nhận thầu theo thỏa thuận. 8. Việc thanh toán đối với khối lượng phát sinh chưa có đơn giá trong hợp đồng xây dựng được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng. 9. Đồng tiền sử dụng trong thanh toán hợp đồng xây dựng là Đồng Việt Nam; trường hợp sử dụng ngoại tệ để thanh toán do các bên hợp đồng thỏa thuận nhưng không trái với quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối.		
Điều 145. Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng 1. Các bên hợp đồng có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng trong trường hợp sau: a) Bên giao thầu có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng khi bên nhận thầu không đáp ứng yêu cầu về chất lượng, an toàn lao động và tiến độ theo hợp đồng đã ký kết; b) Bên nhận thầu có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng khi bên giao thầu vi phạm các thỏa thuận về thanh toán. 2. Bên giao thầu có quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng trong trường hợp sau: a) Bên nhận thầu bị phá sản hoặc giải thể; b) Bên nhận thầu từ chối hoặc liên tục không thực hiện công việc theo hợp đồng dẫn đến vi phạm tiến độ thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng. 3. Bên nhận thầu có quyền chấm dứt hợp đồng trong trường hợp sau: a) Bên giao thầu bị phá sản hoặc giải thể; b) Do lỗi của bên giao thầu dẫn tới công việc bị dừng liên tục vượt quá thời hạn đã thỏa thuận của các bên, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;	Điều 84. Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng 1. Trong hợp đồng các bên phải thỏa thuận về các trường hợp được tạm dừng, thời hạn và trình tự, thủ tục tạm dừng thực hiện hợp đồng. Việc tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng được áp dụng trong các trường hợp sau: a) Các bên có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng nếu bên còn lại vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ hợp đồng đã cam kết; b) Tạm dừng do sự kiện bất khả kháng theo quy định của pháp luật; c) Tạm dừng theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc do thay đổi pháp luật ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng. 2. Việc chấm dứt hợp đồng xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 422 Bộ Luật dân sự 2015 và các trường hợp sau: a) Bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật này; b) Hoàn cảnh thay đổi cơ bản được quy định tại khoản 2 Điều 12 Luật này theo phán quyết của Tòa án; c) Công việc bị tạm dừng kéo dài vượt quá thời hạn quy định trong hợp đồng xây dựng mà không do lỗi của bên còn lại; d) Một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng xây dựng, dẫn đến không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng xây dựng.	- Khoản 1: Sửa đổi, bổ sung quy định này nhằm đảm bảo bao quát được các trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng. - Khoản 2: Gộp khoản 2 và khoản 3; sửa đổi, bổ sung nhằm đảm bảo tính bao quát của Luật, cũng như đáp ứng nguyên tắc “tự nguyện, tự do thỏa thuận”. - Khoản 3: Bổ sung quy định nhằm làm rõ trách nhiệm thông báo trước khi 1 bên có ý định tạm dừng hoặc chấm dứt hợp đồng, tránh hậu quả pháp lý, trách nhiệm bồi thường thiệt hại. - Khoản 4: Bổ sung để làm rõ hậu quả pháp lý,

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
c) Bên giao thầu không thanh toán cho bên nhận thầu vượt quá thời hạn đã thỏa thuận của các bên kể từ ngày bên giao thầu nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 4. Trước khi một bên tạm dừng, chấm dứt thực hiện hợp đồng xây dựng theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì phải thông báo cho bên kia bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do tạm dừng, chấm dứt hợp đồng; trường hợp không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia thì phải bồi thường thiệt hại.	3. Việc tạm dừng hoặc chấm dứt hợp đồng xây dựng phải được thông báo trước bằng văn bản (trừ trường hợp bất khả kháng), trong đó nêu rõ lý do, thời điểm và hậu quả pháp lý kèm theo. Bên không thực hiện nghĩa vụ thông báo mà gây thiệt hại cho bên còn lại thì phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật. 4. Bên 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. 5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	nghĩa vụ bồi thường nếu 1 bên tạm dừng hoặc chấm dứt hợp đồng trái quy định pháp luật.
Điều 146. Thưởng, phạt hợp đồng xây dựng, bồi thường thiệt hại do vi phạm và giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng 1. Thưởng, phạt hợp đồng xây dựng phải được các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. 2. Đối với công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, mức phạt hợp đồng không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm. Ngoài mức phạt theo thỏa thuận, bên vi phạm hợp đồng 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. 3. Bên nhận thầu phải bồi thường thiệt hại cho bên giao thầu trong các trường hợp sau: a) Chất lượng công việc không bảo đảm với thỏa thuận trong hợp đồng hoặc kéo dài thời hạn hoàn thành do lỗi của bên nhận thầu gây ra; b) Do nguyên nhân của bên nhận thầu dẫn tới gây thiệt hại cho người và tài sản trong thời hạn bảo hành. 4. Bên giao thầu phải bồi thường cho bên nhận thầu trong các trường hợp sau:	Điều 85. Thưởng, phạt hợp đồng xây dựng, bồi thường thiệt hại do vi phạm và giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng 1. Thưởng, phạt do vi phạm hợp đồng xây dựng và bồi thường thiệt hại phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Mức thưởng cụ thể tương ứng với mức độ hoàn thành tốt các nghĩa vụ của hợp đồng do các bên thỏa thuận. Các bên có thể thỏa thuận xác định bồi thường thiệt hại theo thực tế hoặc các mức định trước tương ứng với các mức độ không hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng. 2. 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 khác có liên quan. 3. Bên nhận thầu phải bồi thường thiệt hại cho bên giao thầu trong các trường hợp sau: a) Chất lượng công việc không bảo đảm với thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng hoặc kéo dài thời hạn hoàn thành do lỗi của bên nhận thầu gây ra;	- Khoản 1: Không điều chỉnh. - Khoản 2: Điều chỉnh cho phù hợp với cách quản lý mới trong dự thảo luật sửa đổi (quản lý theo phương thức đầu tư: đầu tư công, PPP và đầu tư trực tiếp). - Khoản 3: Không điều chỉnh. - Khoản 4: Không điều chỉnh. - Khoản 5: Điều chỉnh cho phù hợp với quy định của Bộ Luật Dân sự và thực tiễn. - Khoản 6: Không điều chỉnh. - Khoản 7: Không điều chỉnh.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
a) Do nguyên nhân của bên giao thầu dẫn tới công việc theo hợp đồng bị gián đoạn, thực hiện chậm tiến độ, gặp rủi ro, điều phối máy, thiết bị, vật liệu và cấu kiện tồn kho cho bên nhận thầu; b) Bên giao thầu cung cấp tài liệu, điều kiện cần thiết cho công việc không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng làm cho bên nhận thầu phải thi công lại, tạm dừng hoặc sửa đổi công việc; c) Trường hợp trong hợp đồng xây dựng quy định bên giao thầu cung cấp nguyên vật liệu, thiết bị, các yêu cầu khác mà cung cấp không đúng thời gian và yêu cầu theo quy định; d) Bên giao thầu chậm thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng. 5. Trường hợp một bên không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng hoặc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng không phù hợp với quy định thì sau khi thực hiện nghĩa vụ hoặc áp dụng biện pháp sửa chữa còn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu bên kia còn bị những thiệt hại khác, mức bồi thường thiệt hại phải tương đương với mức tổn thất của bên kia. 6. Trường hợp một bên vi phạm hợp đồng do nguyên nhân của bên thứ ba, bên vi phạm phải chịu trách nhiệm vi phạm hợp đồng trước bên kia. Tranh chấp giữa bên vi phạm với bên thứ ba được giải quyết theo quy định của pháp luật. 7. Trường hợp hành vi vi phạm hợp đồng của một bên xâm hại tới thân thể, quyền lợi, tài sản của bên kia, bên bị tổn hại có quyền yêu cầu bên kia gánh chịu trách nhiệm vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan. 8. Nguyên tắc và trình tự giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng được quy định như sau: a) Tôn trọng các thỏa thuận hợp đồng và các cam kết trong quá trình thực hiện hợp đồng, bảo đảm bình đẳng và hợp tác;	b) Do nguyên nhân của bên nhận thầu dẫn tới gây thiệt hại cho bên giao thầu trong thời gian thực hiện hợp đồng, trong thời hạn bảo hành. 4. Bên giao thầu phải bồi thường cho bên nhận thầu trong các trường hợp sau: a) Do nguyên nhân của bên giao thầu dẫn tới công việc thực hiện theo hợp đồng xây dựng và việc điều phối máy, thiết bị, vật liệu, cấu kiện của bên nhận thầu gặp rủi ro, bị gián đoạn, chậm tiến độ, tồn kho gây ra thiệt hại cho bên nhận thầu; b) Bên giao thầu cung cấp tài liệu, điều kiện cần thiết cho công việc không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng làm cho bên nhận thầu phải thi công lại, tạm dừng hoặc sửa đổi công việc; c) Trường hợp trong hợp đồng xây dựng quy định bên giao thầu cung cấp nguyên vật liệu, thiết bị, các yêu cầu khác mà cung cấp không đúng thời gian và yêu cầu theo quy định; d) Bên giao thầu chậm thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng. 5. Trường hợp một bên không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng hoặc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng không phù hợp với quy định thì sau khi thực hiện nghĩa vụ hoặc áp dụng biện pháp sửa chữa còn phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu bên kia còn bị những thiệt hại khác. 6. Trường hợp một bên vi phạm hợp đồng xây dựng do nguyên nhân của bên thứ ba, bên vi phạm phải chịu trách nhiệm vi phạm hợp đồng xây dựng trước bên kia. Tranh chấp giữa bên vi phạm với bên thứ ba được giải quyết theo quy định của pháp luật. 7. Trường hợp hành vi vi phạm hợp đồng xây dựng của một bên xâm hại tới thân thể, quyền lợi, tài sản của bên kia, bên bị tổn hại có quyền yêu cầu bên kia gánh chịu trách nhiệm vi phạm hợp đồng xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.	- Khoản 8: Trên thực tiễn, đặc biệt là các dự án sử dụng vốn của các nhà tài trợ nước ngoài, có áp dụng phương thức xử lý tranh chấp thông qua Ban xử lý tranh chấp, nhưng Luật Xây dựng lại chưa có quy định. Bên cạnh đó, khi áp dụng phương thức Trọng tài để xử lý tranh chấp tại nhiều hợp đồng có quy mô lớn các bên lại thỏa thuận sử dụng tổ chức trọng tài nước ngoài, gây bất lợi và tốn kém cho các chủ thể, trong khi đó một số tổ chức trọng tài trong nước hoàn toàn đủ khả năng xử lý các tranh chấp này. Do đó, cần sửa đổi, bổ sung quy định này.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
b) Các bên hợp đồng có trách nhiệm tự thương lượng giải quyết tranh chấp. Trường hợp các bên hợp đồng không tự thương lượng được thì tranh chấp được giải quyết thông qua hòa giải, trọng tài thương mại hoặc tòa án theo quy định của pháp luật.	8. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng được quy định như sau: a) Tôn trọng các thỏa thuận hợp đồng xây dựng và các cam kết trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng, bảo đảm bình đẳng và hợp tác; b) Các bên có trách nhiệm tự thương lượng, giải quyết tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng; c) Việc xử lý tranh chấp được thực hiện thông qua tự thương lượng, hòa giải, áp dụng các mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế, trọng tài hoặc Tòa án. Trình tự xử lý tranh chấp do các bên thỏa thuận; d) Đối với các dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP, trường hợp sử dụng trọng tài để xử lý tranh chấp thì ưu tiên các tổ chức trọng tài trong nước; việc áp dụng các mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế thực hiện theo yêu cầu của điều ước quốc tế hoặc phải được người quyết định đầu tư cho phép và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Chi phí xử lý tranh chấp của bên giao thầu (nếu có) được tính vào tổng mức đầu tư của dự án.	
Điều 147. Quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng 1. Bên nhận thầu có trách nhiệm quyết toán hợp đồng xây dựng với bên giao thầu phù hợp với loại hợp đồng và hình thức giá hợp đồng áp dụng. Nội dung quyết toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng. 2. Thời hạn thực hiện quyết toán hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận. Riêng đối với hợp đồng xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, thời hạn quyết toán hợp đồng không vượt quá 60 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc của hợp đồng, bao gồm cả phần công việc phát sinh (nếu có). Trường hợp hợp đồng xây dựng có quy mô lớn thì	Điều 86. Thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng 1. Trong hợp đồng xây dựng phải quy định cụ thể về việc thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng (bao gồm cả các trường hợp được đơn phương quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng). 2. Việc thanh toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với loại hợp đồng, giá hợp đồng và các điều kiện trong hợp đồng. Các bên thỏa thuận về phương thức, thời gian, hồ sơ và điều kiện thanh toán hoặc tạm thanh toán. 3. Bên giao thầu phải thanh toán đủ giá trị và đúng thời hạn theo các thỏa thuận trong hợp đồng của từng lần thanh toán cho bên nhận thầu sau khi đã giảm trừ tiền tạm ứng, các khoản tiền giữ	- Gộp quy định về thanh toán và quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng. - Khoản 1: Tách và điều chỉnh nội dung cho phù hợp khi gộp Điều 144 và Điều 147. - Khoản 2: Bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 144. - Khoản 3: + Bổ sung quy định đúng thời hạn nhằm đảm bảo tính thực tiễn, hạn chế tình trạng “đủ về giá trị”

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
được phép kéo dài thời hạn thực hiện quyết toán hợp đồng nhưng không vượt quá 120 ngày. 3. Hợp đồng xây dựng được thanh lý trong trường hợp sau: a) Các bên đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng; b) Hợp đồng xây dựng bị chấm dứt hoặc huỷ bỏ theo quy định của pháp luật. 4. Thời hạn thanh lý hợp đồng xây dựng do các bên hợp đồng thỏa thuận. Đối với hợp đồng xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, thời hạn thanh lý hợp đồng là 45 ngày kể từ ngày các bên hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 145 của Luật này. Đối với hợp đồng xây dựng có quy mô lớn, việc thanh lý hợp đồng có thể được kéo dài nhưng không quá 90 ngày.	lại theo thỏa thuận hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 4. Đồng tiền sử dụng trong thanh toán hợp đồng xây dựng là Đồng Việt Nam; trường hợp sử dụng ngoại tệ để thanh toán do các bên thỏa thuận nhưng không trái với quy định của pháp luật về quản lý ngoại hối. 5. Bên nhận thầu có trách nhiệm quyết toán hợp đồng xây dựng với bên giao thầu phù hợp với loại hợp đồng xây dựng và giá hợp đồng. Nội dung, hồ sơ quyết toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng. 6. Thời hạn quyết toán hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP thời hạn quyết toán hợp đồng xây dựng không vượt quá 60 ngày kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc của hợp đồng xây dựng, bao gồm cả phần công việc phát sinh (nếu có); Trường hợp hợp đồng xây dựng có quy mô lớn thì được phép kéo dài thời hạn thực hiện quyết toán hợp đồng xây dựng nhưng không vượt quá 120 ngày. 7. Thủ tục, thời hạn và hình thức thanh lý hợp đồng xây dựng khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 84 Luật này do các bên thỏa thuận. 8. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên, dự án PPP, hình thức thanh lý hợp đồng xây dựng phải bằng văn bản và thời hạn thanh lý hợp đồng xây dựng là 45 ngày kể từ thời điểm chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 84 Luật này; trường hợp hợp đồng xây dựng có quy mô lớn, việc thanh lý hợp đồng xây dựng có thể được kéo dài nhưng không quá 90 ngày. 9. Trường hợp một bên không tiến hành quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng, thì bên còn lại có quyền tự quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.	nhưng không “đúng thời hạn”. + Các quy định này sẽ được Chính phủ quy định chi tiết, phù hợp với từng loại giá hợp đồng. - Khoản 4: Không điều chỉnh. - Khoản 6: Điều chỉnh cho phù hợp với cách quản lý mới trong dự thảo luật sửa đổi (quản lý theo phương thức đầu tư: đầu tư công, PPP và đầu tư trực tiếp). - Khoản 7: Không điều chỉnh. - Khoản 8: Điều chỉnh cho phù hợp với cách quản lý mới trong dự thảo luật sửa đổi (quản lý theo phương thức đầu tư: đầu tư công, PPP và đầu tư trực tiếp). - Khoản 9: Bổ sung nhằm đáp ứng yêu cầu từ thực tiễn, do nhiều trường hợp 1 bên không thực hiện nghĩa vụ quyết toán, thanh lý hợp đồng, mà bên kia theo cơ sở pháp lý đề tự quyết toán, thanh lý hợp đồng.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
CHƯƠNG VIII ĐIỀU KIỆN NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG	CHƯƠNG VI ĐIỀU KIỆN NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG	
Điều 148. Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng 1. Cá nhân tham gia hoạt động xây dựng phải có văn bằng, chứng chỉ đào tạo phù hợp với công việc đảm nhận do các cơ sở đào tạo hợp pháp cấp. 2. Nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt Nam phải tuân thủ quy định của pháp luật về đầu thầu và được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp giấy phép hoạt động. 3. Những chức danh, cá nhân hành nghề hoạt động xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề theo quy định của Luật này bao gồm giám đốc quản lý dự án đầu tư xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì lập quy hoạch đô thị và nông thôn; chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; tư vấn giám sát thi công xây dựng; chủ trì lập, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Chứng chỉ hành nghề được phân thành hạng I, hạng II và hạng III. 4. (bãi bỏ theo Luật số 95/2025/QH15). 4a. Tổ chức, cá nhân hành nghề kiến trúc thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc. 5. Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng; quy định về chương trình, nội dung, hình thức tổ chức sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề; quy định về cấp, cấp lại, chuyển đổi, thu hồi chứng chỉ hành nghề; quy định về điều kiện, thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp, thu hồi giấy phép hoạt động xây dựng đối với nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài.	Điều 87. Quy định chung về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng 1. Những chức danh, cá nhân hành nghề hoạt động xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề theo quy định của Luật này bao gồm chủ nhiệm, chủ trì lập thiết kế quy hoạch đô thị và nông thôn; chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; giám sát trưởng thi công xây dựng; trưởng đoàn giám sát thi công xây dựng; chủ trì xác định, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Chứng chỉ hành nghề được phân thành hạng I, hạng II và hạng III. 2. Cá nhân đảm nhận chức danh Chỉ huy trưởng công trường, kiểm định xây dựng, giám sát thi công xây dựng phải đáp ứng điều kiện kinh nghiệm nghề nghiệp. 3. Nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt Nam phải tuân thủ quy định của pháp luật về đầu thầu và được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng cấp giấy phép hoạt động. 4. Tổ chức, cá nhân hành nghề kiến trúc thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc. 5. Tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng thuộc đối tượng áp dụng của Luật Đầu thầu thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu thầu và Luật này. Các trường hợp khác Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc lựa chọn tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng do mình lựa chọn. 6. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng tự công khai thông tin về năng lực hoạt động xây dựng trên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng. 7. Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện năng lực, kinh nghiệm của cá nhân tham gia hoạt động xây dựng; quy định về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp, thu hồi chứng chỉ hành nghề	Cập nhật lại một số nội dung như bãi bỏ điều kiện về năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức theo quy định tại Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	hoạt động xây dựng; quy định về điều kiện, thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp, thu hồi giấy phép hoạt động xây dựng đối với nhà thầu là tổ chức, cá nhân nước ngoài; nội dung công khai thông tin năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức; đăng tải kinh nghiệm hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân trên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng; xử lý vi phạm hành chính đối với các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng.	
Điều 149. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng 1. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng là văn bản xác nhận năng lực hành nghề, do cơ quan có thẩm quyền cấp cho cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 148 của Luật này có đủ trình độ chuyên môn và kinh nghiệm nghề nghiệp về lĩnh vực hành nghề. 2. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau: a) Có trình độ chuyên môn phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề; b) Có thời gian và kinh nghiệm tham gia công việc phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề; c) Đã qua sát hạch kiểm tra kinh nghiệm nghề nghiệp và kiến thức pháp luật liên quan đến lĩnh vực hành nghề. 3. Thẩm quyền sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng được quy định như sau: a) Cơ quan chuyên môn thuộc Bộ Xây dựng có thẩm quyền sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng hạng I; b) Sở Xây dựng, tổ chức xã hội - nghề nghiệp có đủ điều kiện theo quy định của Chính phủ có thẩm quyền sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng các hạng còn lại. 4. Chứng chỉ hành nghề kiến trúc thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc.	Điều 88. Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau: 1. Có trình độ chuyên môn phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề. 2. Có thời gian và kinh nghiệm tham gia công việc phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề.	Điều chỉnh quy định về thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng do Chính phủ quy định tại Nghị định để phù hợp với yêu cầu Luật quy định khung và phù hợp tình hình phát triển của xã hội.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
Điều 150. (Bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15)	Điều này đã được bãi bỏ theo Luật 47/2024/QH15.	
Điều 151 (bãi bỏ theo Luật số 03/2016/QH14)	Điều này đã được bãi bỏ theo Luật số 03/2016/QH14.	
Điều 152. Điều kiện của tổ chức tư vấn quản lý dự án, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng 1. Tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau: a) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc quản lý dự án theo quy mô, loại dự án; b) Cá nhân đảm nhận chức danh giám đốc quản lý dự án đầu tư xây dựng, cá nhân phụ trách các lĩnh vực chuyên môn của công tác quản lý dự án phải có chuyên môn phù hợp, được đào tạo, có kinh nghiệm công tác và chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy mô, loại dự án. 2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau: a) Có quyết định thành lập của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền đối với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực hoặc của chủ đầu tư đối với Ban quản lý dự án do mình thành lập; b) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc quản lý dự án theo quy mô, loại dự án; c) Có cơ cấu tổ chức phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ quản lý dự án; có trụ sở, văn phòng làm việc ổn định; d) Cá nhân đảm nhận chức danh giám đốc quản lý dự án đầu tư xây dựng, cá nhân phụ trách các lĩnh vực chuyên môn của công tác quản lý dự án phải có chuyên môn phù hợp, được đào tạo, có kinh nghiệm công tác và chứng chỉ hành nghề phù hợp với quy mô, loại dự án.	Bãi bỏ Điều này.	Thể chế hóa 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
Điều 153. Điều kiện của tổ chức khảo sát xây dựng 1. Có đủ năng lực khảo sát xây dựng. 2. Mỗi nhiệm vụ khảo sát xây dựng phải có chủ nhiệm khảo sát xây dựng do nhà thầu khảo sát xây dựng chỉ định. Chủ nhiệm khảo sát xây dựng phải có đủ năng lực hành nghề khảo sát xây	Bãi bỏ Điều này.	Thể chế hóa Quyết định số 1757/QĐ-TTg ngày 18/8/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án cắt

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
dựng và chứng chỉ hành nghề phù hợp. Cá nhân tham gia từng công việc khảo sát xây dựng phải có chuyên môn phù hợp với công việc được giao. 3. Máy, thiết bị phục vụ khảo sát xây dựng phải đáp ứng yêu cầu về chất lượng, bảo đảm an toàn cho công tác khảo sát và bảo vệ môi trường. 4. Phòng thí nghiệm phục vụ khảo sát xây dựng phải đủ tiêu chuẩn theo quy định và được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng công nhận.		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
Điều 154. Điều kiện của tổ chức thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình 1. Có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình. 2. Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng phải có năng lực hành nghề thiết kế xây dựng và chứng chỉ hành nghề phù hợp với yêu cầu của loại, cấp công trình.	Bãi bỏ Điều này.	Thế chế hóa 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
Điều 155. Điều kiện của tổ chức tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng 1. Có đủ điều kiện năng lực phù hợp với công việc giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng. 2. Cá nhân tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề phù hợp với công việc thực hiện.	Bãi bỏ Điều này.	Thế chế hóa 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
Điều 156. Điều kiện của tổ chức quản lý chi phí đầu tư xây dựng 1. Có đủ điều kiện năng lực hoạt động quản lý chi phí đầu tư xây dựng.	Bãi bỏ Điều này.	Thế chế hóa Quyết định số 1757/QĐ-TTg ngày 18/8/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
2. Cá nhân chủ trì việc lập, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề định giá xây dựng.		duyet 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
Điều 157. Điều kiện của tổ chức thi công xây dựng công trình 1. Có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình tương ứng với loại, cấp công trình xây dựng. 2. Chỉ huy trưởng công trường có chuyên môn và năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình phù hợp. 3. Có thiết bị thi công đáp ứng yêu cầu về an toàn và chất lượng xây dựng công trình.	Bãi bỏ Điều này.	Thê chế hóa 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
Điều 158. Điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập Cá nhân hành nghề độc lập về lập quy hoạch đô thị và nông thôn, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng, tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, lập, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau: 1. Có đăng ký hoạt động các lĩnh vực phù hợp với nội dung hành nghề; 2. Có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với công việc thực hiện.	Điều 89. Điều kiện của cá nhân hành nghề độc lập Cá nhân hành nghề độc lập gồm chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; giám sát trưởng thi công xây dựng; trưởng đoàn giám sát thi công xây dựng; chủ trì xác định, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với công việc thực hiện.	Cắt giảm điều kiện kinh doanh theo Nghị quyết số 68-NQ/TW
Điều 159. Quản lý năng lực hoạt động xây dựng 1. Tổ chức tham gia hoạt động xây dựng tự công khai thông tin về năng lực hoạt động xây dựng. 2. (Bãi bỏ theo Luật số 95/2025/QH15). 3. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, xử lý vi phạm trong việc chấp hành các quy định về điều kiện năng lực hoạt động	Bãi bỏ Điều này.	Do đã gộp một số nội dung về quản lý năng lực về Điều 87.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
của chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng trên địa bàn do mình quản lý.		
CHƯƠNG IX TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CỦA CÁC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC	CHƯƠNG VII TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CỦA CÁC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC	
Điều 160. Nội dung quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng 1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược, đề án, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường xây dựng và năng lực ngành xây dựng. 2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng. 3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng. 4. Tổ chức, quản lý thống nhất, hoạt động quản lý dự án, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; ban hành, công bố các định mức và giá xây dựng. 5. Hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng, thực hiện quản lý công tác đấu thầu trong hoạt động xây dựng; quản lý an toàn, vệ sinh lao động, bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình. 6. Quản lý công tác cấp, cấp lại, điều chỉnh, chuyển đổi, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận và các kết quả giải quyết thủ tục hành chính khác trong hoạt động đầu tư xây dựng. 7. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng. 8. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức, pháp luật về xây dựng. 9. Đào tạo nguồn nhân lực tham gia hoạt động đầu tư xây dựng. 10. Quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng.	Điều 90. Nội dung quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng 1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược, đề án, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường xây dựng và năng lực ngành xây dựng. 2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng. 3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng. 4. Tổ chức, quản lý thống nhất hoạt động quản lý dự án, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; ban hành, công bố định mức xây dựng, giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng. 5. Hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng, thực hiện quản lý công tác đấu thầu trong hoạt động xây dựng; quản lý an toàn, vệ sinh lao động, bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình. 6. Quản lý công tác cấp, cấp lại, điều chỉnh, chuyển đổi, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận và các kết quả giải quyết thủ tục hành chính khác trong hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý trật tự xây dựng. 7. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng. 8. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức, pháp luật về xây dựng. 9. Đào tạo nguồn nhân lực tham gia hoạt động đầu tư xây dựng.	Nhiệm vụ chung chưa xác định được đơn vị chủ trì

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
11. Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng. 12. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng.	10. Quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng. 11. Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng. 12. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng.	
Điều 161. Trách nhiệm của Chính phủ 1. Thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trong phạm vi cả nước; phân công, phân cấp quản lý nhà nước cho các bộ, ngành, địa phương, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương thực hiện pháp luật về xây dựng; chỉ đạo giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp, vướng mắc trong quá trình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng. 2. Ban hành hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng; ban hành, chỉ đạo xây dựng và thực hiện chính sách, chiến lược, kế hoạch bảo đảm đầu tư xây dựng hiệu quả, nâng cao năng suất lao động, tiết kiệm năng lượng, tài nguyên, phát triển bền vững; quy định việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng do cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước đầu tư tại nước ngoài và việc xây dựng, quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.	Điều 91. Trách nhiệm của Chính phủ 1. Thống nhất quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trong phạm vi cả nước; phân công, phân cấp quản lý nhà nước cho các bộ, ngành, địa phương, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương thực hiện pháp luật về xây dựng; chỉ đạo giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp, vướng mắc trong quá trình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng. 2. Ban hành hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng; ban hành, chỉ đạo xây dựng và thực hiện chính sách, chiến lược, kế hoạch bảo đảm đầu tư xây dựng hiệu quả, nâng cao năng suất lao động, tiết kiệm năng lượng, tài nguyên, phát triển bền vững; quy định việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng do cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước đầu tư tại nước ngoài; quản lý trật tự xây dựng.	Giữ nguyên
Điều 162. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng và có trách nhiệm sau: 1. Chủ trì xây dựng, trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản quy phạm pháp luật, chiến lược, đề án, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường xây dựng và năng lực ngành xây dựng. 2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền về xây dựng; ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng, văn bản hướng dẫn kỹ thuật xây dựng theo thẩm quyền và tiêu chí về công trình xây dựng sử dụng tiết	Điều 92. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng và có trách nhiệm sau: 1. Chủ trì xây dựng, trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản quy phạm pháp luật, chiến lược, đề án, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường xây dựng và năng lực ngành xây dựng. 2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền về xây dựng; ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng, văn bản hướng dẫn kỹ thuật xây dựng theo thẩm quyền và tiêu chí về công trình xây dựng sử dụng tiết	Bổ sung trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong quản lý giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật để phù hợp với quy định bổ sung tại dự thảo Luật. Bổ quy định về trách nhiệm trong tổ chức và xét duyệt giải thưởng chất

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên, đô thị sinh thái, đô thị thông minh. 3. Tổ chức, quản lý, hoạt động quản lý dự án đầu tư xây dựng, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; quy định việc xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, hợp đồng xây dựng, định mức và giá xây dựng. 4. Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng; theo dõi, kiểm tra, kiến nghị xử lý chất lượng và an toàn của các công trình quan trọng quốc gia, công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp trong quá trình đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng, thực hiện quản lý công tác đấu thầu trong hoạt động xây dựng; tổ chức và xét duyệt giải thưởng chất lượng công trình xây dựng. 5. Quản lý công tác cấp, cấp lại, điều chỉnh, chuyển đổi, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận và các kết quả giải quyết thủ tục hành chính khác trong hoạt động đầu tư xây dựng theo thẩm quyền. 6. Kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng. 7. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức, pháp luật về xây dựng. 8. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về hoạt động xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng. 9. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện công tác quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình; thực hiện công tác quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình thuộc chuyên ngành quản lý. 10. Phối hợp với các bộ, ngành, địa phương có liên quan trong kiểm tra, đánh giá việc thực hiện các dự án.	kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên, đô thị sinh thái, đô thị thông minh. 3. Tổ chức, quản lý, hoạt động quản lý dự án đầu tư xây dựng, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; quy định việc xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, hợp đồng xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật. 4. Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng; theo dõi, kiểm tra, kiến nghị xử lý chất lượng và an toàn của các công trình quan trọng quốc gia, công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp trong quá trình đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng, thực hiện quản lý công tác đấu thầu trong hoạt động xây dựng. 5. Quản lý công tác cấp, cấp lại, điều chỉnh, chuyển đổi, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận và các kết quả giải quyết thủ tục hành chính khác trong hoạt động đầu tư xây dựng theo thẩm quyền. 6. Kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng. 7. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức, pháp luật về xây dựng. 8. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về hoạt động xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng. 9. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện công tác quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình; thực hiện công tác quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình thuộc chuyên ngành quản lý.	lượng công trình xây dựng do quy định này được bãi bỏ tại dự thảo Luật.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
11. Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng; quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng. 12. Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng. 13. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng. 14. Thực hiện các nhiệm vụ khác về hoạt động đầu tư xây dựng được Chính phủ giao.	10. Phối hợp với các bộ, ngành, địa phương có liên quan trong kiểm tra, đánh giá việc thực hiện các dự án. 11. Xây dựng, quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng; quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng. 12. Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng. 13. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng. 14. Thực hiện các nhiệm vụ khác về hoạt động đầu tư xây dựng được Chính phủ giao. 15. Hướng dẫn về công tác kiểm tra chuyên ngành hoạt động đầu tư xây dựng. 16. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quản lý trật tự xây dựng trên phạm vi toàn quốc.	
Điều 163. Trách nhiệm của các bộ, cơ quan ngang bộ 1. Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, trong phạm vi quyền hạn của mình, có trách nhiệm sau: a) Phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng và quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình thuộc chuyên ngành quản lý theo quy định của Luật này; b) Nghiên cứu ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật cho công tác xây dựng đặc thù của chuyên ngành theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc; c) Theo dõi, kiểm tra và tổng hợp tình hình thực hiện giám sát đánh giá đầu tư xây dựng công trình chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý theo quy định của pháp luật; d) Phối hợp và hỗ trợ các bộ, cơ quan, tổ chức khác có liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp trong quá trình triển khai thực hiện	Điều 93. Trách nhiệm của các bộ, cơ quan ngang bộ 1. Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, trong phạm vi quyền hạn của mình, có trách nhiệm sau: a) Phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng và quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình thuộc chuyên ngành quản lý theo quy định của Luật này; b) Nghiên cứu ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; định mức dự toán, giá xây dựng, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo quy định của Chính phủ; tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc; c) Theo dõi, kiểm tra và tổng hợp tình hình thực hiện giám sát đánh giá đầu tư xây dựng công trình chuyên ngành thuộc phạm vi quản lý theo quy định của pháp luật; d) Phối hợp và hỗ trợ các bộ, cơ quan, tổ chức khác có liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành về những vấn đề thuộc phạm vi quản lý của mình.	Điều chỉnh quy định tại điểm b khoản 1 cho phù hợp với quy định tại dự thảo Luật.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành về những vấn đề thuộc phạm vi quản lý của mình. 2. Các bộ, cơ quan ngang bộ có trách nhiệm sau: a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo nhiệm vụ, quyền hạn được phân công; ban hành văn bản theo thẩm quyền; chỉ đạo tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện, kế hoạch đầu tư xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công; b) Phối hợp với Bộ Xây dựng, cơ quan, tổ chức khác có liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp trong quá trình triển khai thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng về những vấn đề thuộc phạm vi quản lý được phân công; c) Tổng hợp tình hình, thực hiện kiểm tra, đánh giá hoạt động đầu tư xây dựng; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng và quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình thuộc phạm vi quản lý được phân công; d) Thực hiện việc báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của mình gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi; đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.	2. Các bộ, cơ quan ngang bộ có trách nhiệm sau: a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước theo nhiệm vụ, quyền hạn được phân công; ban hành văn bản theo thẩm quyền; chỉ đạo tổ chức thực hiện và kiểm tra việc thực hiện kế hoạch đầu tư xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công; b) Phối hợp với Bộ Xây dựng, cơ quan, tổ chức khác có liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp trong quá trình triển khai thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng về những vấn đề thuộc phạm vi quản lý được phân công; c) Tổng hợp tình hình, thực hiện kiểm tra, đánh giá hoạt động đầu tư xây dựng; chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng và quản lý an toàn, vệ sinh lao động, môi trường trong thi công xây dựng công trình thuộc phạm vi quản lý được phân công; d) Thực hiện việc báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của mình gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi; đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.	
Điều 164. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau: a) Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng theo phân cấp của Chính phủ; quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy hoạch, thiết kế xây dựng và giấy phép xây dựng theo quy định của Chính phủ; ban hành văn bản theo thẩm quyền; chỉ đạo tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, kế hoạch đầu tư xây dựng; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng; b) Phối hợp và hỗ trợ các bộ, cơ quan ngang bộ khác tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng trên địa	Điều 94. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau: a) Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng theo phân cấp của Chính phủ; quản lý trật tự xây dựng và phân cấp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của Chính phủ; ban hành văn bản theo thẩm quyền; chỉ đạo tổ chức thực hiện quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, kế hoạch đầu tư xây dựng; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng; b) Phối hợp và hỗ trợ các bộ, cơ quan ngang bộ khác tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn do mình quản lý. Chịu trách nhiệm	Bỏ quy định đối với Ủy ban nhân dân cấp huyện để phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 2 cấp theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2025.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
bàn do mình quản lý. Chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công; c) Nghiên cứu ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật cho công tác xây dựng đặc thù của địa phương theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và quy hoạch của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; thực hiện báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của địa phương gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi; d) Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc; đ) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn thực hiện việc thông báo các thông tin về định mức, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng theo tháng, quý hoặc năm, bảo đảm kịp thời với những biến động giá trên thị trường xây dựng. 2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã có trách nhiệm sau: a) Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn theo phân cấp; tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc; b) Phối hợp, hỗ trợ Ủy ban nhân dân cấp trên tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn do mình quản lý. Chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công; c) Thực hiện báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của địa phương gửi Ủy ban nhân dân cấp trên để tổng hợp, theo dõi; d) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.	về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công; c) Ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, định mức dự toán, giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật theo quy định của Chính phủ; thực hiện báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của địa phương gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, theo dõi; d) Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc; đ) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn thực hiện việc thông báo các thông tin về giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng bảo đảm kịp thời với những biến động giá trên thị trường xây dựng. 2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm sau: a) Thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn theo phân cấp; quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn khi được phân cấp quản lý; tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về đầu tư xây dựng cho cán bộ, công chức của các cơ quan, đơn vị trực thuộc; b) Phối hợp, hỗ trợ Ủy ban nhân dân cấp trên tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi, kiểm tra và giám sát các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn do mình quản lý. Chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc phạm vi quản lý được phân công; c) Thực hiện báo cáo định kỳ và hàng năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của địa phương gửi Ủy ban nhân dân cấp trên để tổng hợp, theo dõi; d) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.	
Điều 165. (Bãi bỏ theo Luật số 84.2025.QH15)		
CHƯƠNG X	CHƯƠNG VIII	

Luật Xây dựng hiện hành ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế) ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH	Lý do sửa đổi
Điều 166. Điều khoản chuyển tiếp 1. Dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải phê duyệt lại, các hoạt động tiếp theo chưa được thực hiện thì thực hiện theo quy định của Luật này. 2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được thành lập trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải chuyển đổi hình thức tổ chức quản lý dự án theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 62 của Luật này. 3. Công trình được xây dựng trước thời điểm Luật này có hiệu lực đang tồn tại phù hợp với quy hoạch xây dựng nhưng sau khi giải phóng mặt bằng không còn phù hợp về kiến trúc thì được phép tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, sửa chữa, nâng cấp công trình thì phải thực hiện theo quy định của Luật này. 3a. Công trình xây dựng đã được cấp giấy phép xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng thuộc đối tượng được miễn cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng. 4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này.	Điều 95. Điều khoản chuyển tiếp 1. Dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải phê duyệt lại, các hoạt động tiếp theo chưa được thực hiện thì thực hiện theo quy định của Luật này. 2. Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14, trường hợp thực hiện điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau dự án khi được phê duyệt thì không yêu cầu thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng. 3. Công trình xây dựng đã được cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14, nhưng thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng. 4. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng được thành lập trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải chuyển đổi hình thức tổ chức quản lý dự án theo quy định của Luật này. 5. Các hợp đồng xây dựng đã ký đến trước thời điểm Luật này có hiệu lực thì thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14 và được áp dụng các quy định của Luật này trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Kể từ ngày Luật này có hiệu lực, đối với các hợp đồng đang trong quá trình đàm phán, thương thảo, hoàn thiện, chưa giao kết hợp đồng thì các bên được thỏa thuận, áp dụng các quy định tại Luật này theo nguyên tắc đảm bảo phù hợp với quá trình lựa chọn nhà thầu (nếu có) và không trái với các quy định của pháp luật khác có liên quan.	Quy định chung về các trường hợp chuyển tiếp do sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật; giao Chính phủ hướng dẫn chi tiết đối với các trường hợp cụ thể.

Luật Xây dựng hiện hành	Dự thảo Luật Xây dựng (thay thế)	Lý do sửa đổi
	6. Công trình xây dựng khởi công trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14 nhưng không thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định của Luật này thì không tiếp tục thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý chất lượng, quản lý thi công xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình, đưa vào khai thác sử dụng theo quy định và chịu trách nhiệm về kết quả nghiệm thu của mình. 7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
Điều 167. Hiệu lực thi hành 1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2015. 2. Luật xây dựng số 16/2003/QH11 và Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực.	Điều 96. Hiệu lực thi hành 1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng ... năm 2026, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Khoản 2 Điều 43 và Điều 70 của Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành Luật này. 3. Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Luật số 03/2016/QH14; Luật số 35/2018/QH14; Luật số 40/2019/QH14; Luật số 62/2020/QH14; Luật số 45/2024/QH15; Luật số 47/2024/QH15; Luật số 55/2024/QH15; Luật số 61/2024/QH15; Luật số 84/2025/QH15; Luật số 93/2025/QH15; Luật số 95/2025/QH15 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành. 4. Bãi bỏ các Mục từ 104 đến Mục 108, Mục 110, 111 và 115 Phụ lục IV Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 03/2022/QH15. 5. Thay thế cụm từ “thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở” bằng cụm từ “thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt” tại điểm b, d và đ khoản 1 Điều 17 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024. 6. Chính phủ, các cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.	Quy định về hiệu lực thi hành của Luật.
Điều 168. Quy định chi tiết Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.		

