

Số: 1080/BC-CP

Hà Nội, ngày 23 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO

Tiếp thu, giải trình và chỉnh lý dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi)

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Dự án Luật Xây dựng (sửa đổi) được Chính phủ trình Quốc hội tại Tờ trình số 863/TTr-CP ngày 06/10/2025. Tại kỳ họp thứ 10 Quốc hội khóa XV, Quốc hội đã thảo luận, cho ý kiến về dự án Luật Xây dựng (sửa đổi). Đã có tổng số **67 lượt** phát biểu của các Đại biểu Quốc hội (ĐBQH) tại phiên thảo luận tổ và **18 lượt** phát biểu tại Hội trường, **04** ý kiến từ các Đoàn ĐBQH và **02** ý kiến ĐBQH gửi trực tiếp tới tổ Thư ký đóng góp cho dự thảo Luật. Chính phủ đã nghiên cứu, tiếp thu và giải trình đầy đủ các ý kiến của các đại biểu, ý kiến của Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường sau khảo sát sự cố cầu Sông Lô, đồng thời tiếp tục rà soát, chỉnh lý bằng tiếp thu giải trình ý kiến Kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ý kiến thẩm tra của Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường (*chi tiết được trình bày cụ thể tại Văn bản số 1078/CP-CN ngày 22/11/2025 của Chính phủ gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội*).

Chính phủ xin báo cáo một số nội dung lớn trong tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật như sau:

1. Về sự cần thiết, phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Luật

Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Khoa học, công nghệ và Môi trường và nhiều ý kiến các đại biểu Quốc hội tán thành sự cần thiết ban hành Luật cùng với phạm vi điều chỉnh của dự thảo Luật.

Bên cạnh đó, có ý kiến đề nghị làm rõ về phạm vi điều chỉnh và thuật ngữ; làm rõ khái niệm cốt lõi của Luật về hoạt động xây dựng; mở rộng phạm vi điều chỉnh của Luật như: xây dựng chung cư cũ; điều chỉnh quy hoạch, giải phóng mặt bằng; hạn chế phân lô, bán nền, chỉ xây dựng nhà thô.

Chính phủ báo cáo như sau:

Khái niệm “Hoạt động xây dựng” được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 3 bảo đảm phân định phạm vi tại Luật Xây dựng không điều chỉnh hoạt động đầu tư để thống nhất giữa pháp luật về xây dựng với các pháp luật về đầu tư.

Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục các ý kiến liên quan đến mở rộng phạm vi điều chỉnh để xác định những nội dung nào đã được quy định ở pháp luật liên

quan và những nội dung cần được quy định chi tiết tại Nghị định theo đúng tinh thần đổi mới công tác xây dựng pháp luật.

2. Về sự đồng bộ của hệ thống pháp luật

Cơ quan thẩm tra và một số đại biểu Quốc hội yêu cầu khi sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng cần đảm bảo thống nhất với các luật khác, như: Đầu tư công, Đầu tư, PPP, Quy hoạch, Đất đai,...

Đề nghị rà soát nội dung tại Điều 4 để bảo đảm nguyên tắc Luật Xây dựng là “luật gốc” về kỹ thuật xây dựng, các nội dung về đầu tư, đất đai, quy hoạch cần tuân thủ các luật chuyên ngành khác.

Chính phủ báo cáo như sau:

Cơ quan chủ trì soạn thảo đã tiếp thu, chỉnh lý theo hướng: *(i)* phân loại dự án theo hình thức đầu tư để đảm bảo không chồng lấn với các luật Đầu tư công, PPP và Đầu tư; *(ii)* sửa đổi quy định về quy hoạch làm cơ sở lập dự án, cấp giấy phép xây dựng bảo đảm phù hợp với pháp luật về Quy hoạch; *(iii)* không yêu cầu lập dự án với công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với Luật Đất đai; *(iv)* quy định về hợp đồng phù hợp với Luật Đấu thầu, Bộ Luật Dân sự; *(v)* sửa đổi quy định về thẩm định, cấp giấy phép xây dựng phù hợp với Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, Luật Đất đai, Bảo vệ môi trường.

Cơ quan soạn thảo cũng đã bám sát nội dung của các dự án Luật có liên quan đang được trình Quốc hội để đảm bảo thống nhất, như: (1) Luật Đầu tư (sửa đổi); (2) Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; (3) Luật Quy hoạch (sửa đổi); (4) Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 Luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường; (5) Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chuyển giao công nghệ.

Về nguyên tắc áp dụng Luật Xây dựng và các Luật có liên quan (Điều 4 dự thảo Luật), dự thảo Luật đã chỉnh lý theo hướng quy định các hoạt động xây dựng được thực hiện theo Luật Xây dựng.

3. Về năng lực của chủ đầu tư

Qua khảo sát sự cố cầu sông Lô, Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường đề nghị nghiên cứu, bổ sung các quy định mang tính nguyên tắc về tiêu chí đối với năng lực của chủ đầu tư theo hướng, năng lực của chủ đầu tư phải phù hợp và tương xứng với quy mô, cấp độ và tính chất kỹ thuật phức tạp của dự án.

Chính phủ báo cáo như sau:

Tiếp thu ý kiến của Ủy ban, Cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý tại khoản 1 Điều 9 dự thảo Luật, bổ sung điều kiện được giao chủ đầu tư đối với dự án đầu tư công thực hiện theo quy định của Chính phủ.

4. Về lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng

Một số ý kiến cho rằng cần đơn giản hóa nội dung thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, nâng cao trách nhiệm của người quyết định đầu tư và chủ đầu tư, cũng

như tăng cường kiểm tra, giám sát. Việc giao quyền cho chủ đầu tư trong thẩm định thiết kế cần cơ chế kiểm soát chất lượng thiết kế.

Về đối tượng thẩm định, có ý kiến cho rằng cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ nên thẩm định các dự án có sử dụng vốn đầu tư công; đối với dự án đầu tư kinh doanh, nhà đầu tư tự chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Chính phủ báo cáo như sau:

Để thể chế hóa các Nghị quyết của Đảng, Chính phủ về việc cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục tục, rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư xây dựng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, dự thảo Luật đã tập trung vào việc yêu cầu này, cùng với đó là nâng cao trách nhiệm cho các chủ thể thực hiện cũng như tăng cường kiểm tra, giám sát. Cụ thể: quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư. Đồng thời tăng cường hậu kiểm thông qua quy định về quản lý trật tự xây dựng và kiểm tra chuyên ngành để bảo đảm không buông lỏng quản lý.

Khi giao Chủ đầu tư kiểm soát thiết kế sau khi dự án được phê duyệt, tại Điều 29 dự thảo Luật đã quy định về thẩm tra thiết kế xây dựng đối với các công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, ảnh hưởng đến an toàn xã hội.

Đối với dự án đầu tư kinh doanh, từ Luật số 62/2020/QH14 đã không yêu cầu thẩm định thiết kế sau khi dự án được phê duyệt đối với dự án loại này. Dự thảo Luật lần này thực hiện theo nguyên tắc “*từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi khởi công xây dựng, mỗi công trình/dự án chỉ phải thực hiện 01 thủ tục hành chính*”; theo đó, trường hợp đã thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi (đã đánh giá về phù hợp với quy hoạch, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng, an toàn xây dựng, an toàn phòng chống cháy nổ; không kiểm soát các nội dung liên quan đến hiệu quả đầu tư kinh doanh của chủ đầu tư) thì được miễn giấy phép xây dựng.

5. Về giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng

Một số ý kiến cho rằng quy định mở rộng đối tượng miễn giấy phép xây dựng tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư nhưng cần tăng cường trong công tác hậu kiểm, chú ý đến công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm.

Có ý kiến đề xuất, nếu dự án có đầy đủ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì miễn giấy phép xây dựng.

Có ý kiến cho rằng không nên mở rộng miễn giấy phép xây dựng, vì: (i) khó khăn trong việc xác định quyền sở hữu tài sản trên đất; (ii) an toàn không được kiểm soát.

Một số ý kiến đề nghị rà soát tính hợp lý của quy định miễn giấy phép công trình xây dựng nằm trên địa bàn từ 2 tỉnh trở lên.

Có ý kiến đề nghị làm rõ khái niệm “*nông thôn*”, đặc biệt sau sáp nhập hình thành các khu vực nông thôn thuộc địa giới hành chính cấp phường.

Một số ý kiến đề nghị tăng cường tính minh bạch trong quá trình cấp phép như chuyển đổi quy trình cấp phép xây dựng sang hình thức điện tử, kết nối với

cơ sở dữ liệu quốc gia về xây dựng tất cả các thủ tục hành chính, thực hiện qua cơ chế một cửa và chuyển đổi quy trình cấp phép xây dựng sang điện tử. Nên giao Chính phủ hướng dẫn theo hướng đơn giản hóa về hồ sơ, trình tự; tích hợp vào cổng dịch vụ công; sử dụng dữ liệu quốc gia; giảm tối thiểu 30% thủ tục hành chính.

Chính phủ báo cáo như sau:

Với việc thực hiện nguyên tắc "*từ khi chuẩn bị đến khi khởi công xây dựng, mỗi công trình, dự án chỉ phải thực hiện 01 thủ tục hành chính*", quy định về miễn giấy phép này đã bao gồm cả dự án có quy hoạch chi tiết 1/500 sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền kiểm soát các nội dung cơ bản về phù hợp quy hoạch và an toàn; chỉ các công trình quy mô nhỏ (không phải thẩm định) mới phải thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

Dự thảo Luật đã bổ sung nội dung quản lý trật tự xây dựng tại Điều 47 nhằm bảo đảm yêu cầu quản lý khi chuyển một phần từ tiền kiểm sang hậu kiểm. Việc quản lý trật tự xây dựng được thực hiện từ khi khởi công đến nghiệm thu, bàn giao, nhằm phát hiện, ngăn chặn, xử lý vi phạm.

Đối với công trình được miễn giấy phép, các quy định pháp luật về đất đai đã quy định về xác định tài sản gắn liền với đất. Tiếp thu ý kiến của các đại biểu, Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường trong quá trình xây dựng các văn bản dưới luật để tránh không bị bỏ sót đối tượng.

Đối với công trình xây dựng nằm trên địa bàn từ 2 tỉnh trở lên, cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, chỉnh lý quy định chỉ miễn giấy phép xây dựng đối với công trình theo tuyến trên từ 2 tỉnh trở lên.

Dự thảo Luật đã quy định khu vực nông thôn xác định tại quy hoạch chung đô thị và nông thôn được duyệt, khắc phục tình trạng bản chất là nông thôn song thuộc phường sau sáp nhập như ý kiến đại biểu đã nêu.

Thủ tục cấp giấy phép sẽ được quy định đơn giản hóa tối đa tại Nghị định theo hướng: (i) thực hiện thủ tục trực tuyến toàn trình; (ii) đơn giản hoá về hồ sơ và điều kiện; (iii) nâng cao trách nhiệm của tư vấn thiết kế về đảm bảo an toàn công trình; (iv) giảm tối đa thời gian thực hiện cấp giấy phép (dự kiến tối đa 07 – 10 ngày). Các quy định này sẽ giảm tối thiểu 30% thời gian/chi phí theo yêu cầu của Chính phủ.

5. Về mô hình hoạt động của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng sau khi tổ chức thực hiện chính quyền địa phương hai cấp

Có ý kiến cho rằng Luật cần quy định về thành lập Ban quản lý dự án cấp xã để việc thực hiện chuyên nghiệp, bài bản.

Có ý kiến đề nghị về nội dung mô hình quản lý dự án ở cấp tỉnh, cấp xã, liên xã, cần quy định cụ thể tại dự thảo Luật.

Chính phủ báo cáo như sau:

Dự thảo Luật đã có quy định về hình thức Ban quản lý dự án đầu tư xây và

giao Chính phủ quy định chi tiết. Theo đó, để đảm bảo thống nhất với Luật Tổ chức chính quyền địa phương, quy định về đơn vị sự nghiệp công lập, Nghị định sẽ quy định trên nguyên tắc Ban quản lý phải tự chủ về tài chính, tự đảm bảo kinh phí hoạt động. Trường hợp không đủ điều kiện hoặc không thành lập Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án thông qua thuê tư vấn quản lý dự án hoặc tự tổ chức thực hiện quản lý dự án.

Bộ Xây dựng sẽ phối hợp chặt chẽ với Bộ Nội vụ và các địa phương để đề xuất mô hình quản lý dự án ở cấp xã đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế ở các địa phương, đồng thời phù hợp với việc tổ chức chính quyền hai cấp.

6. Về quản lý chất lượng công trình xây dựng

Có ý cho rằng cần bổ sung các quy định đủ mạnh đối với các công trình kém chất lượng, rõ về vai trò, trách nhiệm của các bên liên quan, ví dụ như chủ đầu tư, đơn vị thi công, tổ chức giám sát sau sự việc cầu Sông Lô.

Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường đề nghị nghiên cứu, bổ sung các quy định về mặt nguyên tắc đối với việc lắp đặt thiết bị quan trắc bắt buộc và kiểm định chất lượng định kỳ đối với các công trình quan trọng, công trình có tính cộng đồng cao, có nguy cơ mất an toàn; quy định bắt buộc kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình trọng điểm, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng... và các công trình khác trước khi đưa vào khai thác quy định; về xử lý sự cố, đề nghị nghiên cứu, bổ sung vào dự thảo Luật về mặt nguyên tắc và giao Chính phủ quy định chi tiết về một quy trình rút gọn xử lý trong trường hợp khẩn cấp;

Chính phủ báo cáo như sau:

Việc hậu kiểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được thực hiện thông qua các hoạt động như kiểm tra trật tự xây dựng (Điều 47 như đã báo cáo ở trên), kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng (tại Điều 57).

Theo đó, dự thảo Luật đã quy định các 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 đến khi hoàn thành đưa công trình vào khai thác. Dự thảo Luật cũng đã quy định công trình xây dựng phải được bảo trì, đánh giá an toàn định kỳ trong quá trình sử dụng.

Các văn bản dưới Luật hiện nay (Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, Thông tư số 10/2021/TT-BXD) đã quy định cụ thể về thí nghiệm, kiểm định xây dựng, thử nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình trong quá trình thi công xây dựng; đồng thời cũng đã quy định việc quan trắc công trình, tần suất phải đánh giá định kỳ an toàn công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

Tại dự thảo Luật đã quy định cụ thể về quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ của các chủ thể tham gia xây dựng công trình từ Điều 59 đến Điều 63. Quyền, trách nhiệm của các bên có liên quan khi 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 cũng đã được quy định tại Điều 55 dự thảo Luật.

Tiếp thu ý kiến của đại biểu Quốc hội và Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường, cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý, bổ sung quy định tại Điều 49 dự thảo Luật, trong đó yêu cầu chủ đầu tư phải lắp đặt thiết bị giám sát tại công trường (có kết nối về cơ quan quản lý) để phục vụ cho việc truy cập, theo dõi, giám sát của cơ quan quản lý nhà nước và cộng đồng về chất lượng công trình, kịp thời phát hiện, xử lý các vi phạm trong quá trình thi công xây dựng.

Trên đây là các nội dung chủ yếu tiếp thu, giải trình và chỉnh lý dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi). Kính báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Ủy ban KH&CN&MT của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Các bộ: Xây dựng, Tư pháp;
- VPCP: BTCN, các PCN,
các Vụ: TH, PL, NN, QH&P;
- Lưu: VT, CN (2b). 18

**TM. CHÍNH PHỦ
TU. THỦ TƯỚNG
BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**



Trần Hồng Minh