

**DỰ THẢO TRÌNH
BỘ TƯ PHÁP
THẨM ĐỊNH**

TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành Nghị định quy định chi tiết một số điều
của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật), Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, ban hành Dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng với các nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

1.1. Cơ sở chính trị

- Nghị quyết số 66/NQ-TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới, trong đó quan điểm chỉ đạo xây dựng pháp luật đã xác định: “Xây dựng và hoàn thiện pháp luật về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định.”.

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân cũng đã đặt ra các yêu cầu: “đẩy mạnh cải cách, hoàn thiện, nâng cao chất lượng thể chế, chính sách”, “chuyển từ nền hành chính công vụ, quản lý là chủ yếu sang phục vụ và kiến tạo phát triển, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; hiện đại hóa quản trị công, quản trị dựa trên dữ liệu.”.

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia nêu rõ: “Đổi mới toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp, hướng tới cung cấp dịch vụ

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

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

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

1.2. Cơ sở pháp lý

(1) Tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, Quốc hội giao Chính phủ quy định chi tiết các nội dung liên quan đến quản lý hoạt động xây dựng, cụ thể là:

- Khoản 19 Điều 3 về cơ quan chuyên môn về xây dựng;
- Điều 7 về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, ứng dụng khoa học, công nghệ, chuyển đổi số trong hoạt động xây dựng;
- Khoản 1 Điều 9 về điều kiện làm chủ đầu tư;
- Điều 11 về chính sách khuyến khích trong hoạt động xây dựng;
- Điều 16 về trình tự đầu tư xây dựng;
- Khoản 4 Điều 17 về phân loại dự án và việc phân loại để quản lý các hoạt động xây dựng;
- Điểm a khoản 1 Điều 18 về quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án;
- Điều 19 về thiết kế xây dựng;
- Điều 21 về khảo sát xây dựng;
- Điều 22 về yêu cầu đối với khảo sát xây dựng;
- Điểm b khoản 2 Điều 23 về dự án đầu tư xây dựng quy mô nhỏ hoặc có tính chất kỹ thuật đơn giản;
- Khoản 3 Điều 23 về công trình không phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

- Điểm c khoản 1 Điều 27 về dự án có quy mô lớn hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;
- Khoản 5 Điều 28 về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng;
- Khoản 2 Điều 30 về nội dung thẩm định đối với công trình xây dựng thuộc dự án PPP, dự án đầu tư kinh doanh;
- Khoản 3 Điều 31 về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau dự án được phê duyệt;
- Điều 32 về hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Khoản 3 Điều 44 về điều kiện, thẩm quyền, hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại, thu hồi, huỷ và công khai giấy phép xây dựng;
- Điều 47 về quản lý trật tự xây dựng;
- Điều 68 về dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng đặc thù;
- Khoản 2 Điều 70 về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng công trình cấp bách.

(2) Tại các Quyết định số 2835/QĐ-TTg ngày 31/12/2025, Quyết định số 125/QĐ-TTg ngày 16/01/2026, Quyết định số 160/QĐ-TTg ngày 23/01/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Danh mục, phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 10, ban hành Chương trình công tác năm 2026 của Chính phủ, của Thủ tướng Chính phủ, ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Xây dựng, Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ trì soạn thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng trình Chính phủ trong tháng 4/2026.

2. Cơ sở thực tiễn

Thực hiện các nội dung được Quốc hội giao Chính phủ quy định chi tiết tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng; một số nội dung được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Các nghị định nêu trên đã tạo hành lang pháp lý quan trọng để hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng.

Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 đã thay thế Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, theo đó đã sửa đổi các nội dung liên quan đến quản lý hoạt động

xây dựng như phân loại để quản lý dự án đầu tư xây dựng theo hình thức đầu tư, cắt giảm, đơn giản hóa các thủ tục hành chính liên quan đến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, cấp phép xây dựng, bãi bỏ thủ tục thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

Dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng được xây dựng trên cơ sở kế thừa Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024, sửa đổi, bổ sung các nội dung để bảo đảm phù hợp với các chính sách mới Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 được giao quy định chi tiết, đồng thời phải đảm bảo phù hợp với các Luật mới được Quốc hội thông qua trong thời gian vừa qua như Luật Đầu tư công, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Quy hoạch, Luật Đấu thầu,...

Trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định tại Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, phát sinh các vướng mắc, bất cập khi vận hành chính quyền địa phương 02 cấp, các địa phương gặp khó khăn về thiếu người có chuyên môn, kinh nghiệm thực hiện, điều kiện cơ sở vật chất chưa đáp ứng đối với công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu đối với dự án có công trình cấp đặc biệt, dự án thuộc lĩnh vực hàng không, đường sắt, hàng hải; đề xuất, kiến nghị giao cơ quan chuyên môn thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thực hiện. Theo yêu cầu của Ban Chỉ đạo thực hiện sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp tại Công văn số 174/CV-BCĐ ngày 02/12/2025 và Báo cáo số 11296/BC-BNV ngày 27/11/2025 của Bộ Nội vụ¹ về tập trung tháo gỡ vướng mắc, khó khăn và kiến nghị cụ thể của các địa phương, nội dung về phân cấp thẩm quyền thẩm định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP cần rà soát để có quy định phù hợp với thực tế triển khai tại địa phương.

Hồ sơ trình, nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành cũng cần được rà soát, sửa đổi để đảm bảo tinh thần cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính.

Từ các phân tích nêu trên, việc xây dựng Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng để thay thế cho Nghị định số 175/2024/NĐ-CP khi Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 có hiệu lực (ngày 01/7/2026), trong đó các nội dung được kế thừa từ các quy định cũ, đồng thời cập nhật, sửa đổi, bổ sung để phù hợp với hệ thống quy định pháp luật hiện hành và khắc phục các bất cập trong thực tiễn là hết sức cần thiết và cấp bách.

¹ Nội dung vướng mắc, khó khăn và kiến nghị cụ thể của các địa phương nêu tại mục II Phụ lục II Báo cáo số 11296/BC-BNV ngày 27/11/2025 của Bộ Nội vụ.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH

1. Mục đích ban hành văn bản

Mục đích của việc xây dựng Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng nhằm tiếp tục thể chế hóa chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước về xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng, góp phần hoàn thiện hệ thống quy định pháp luật về xây dựng theo các nội dung được giao quy định chi tiết tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; đảm bảo tính minh bạch, thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật; khắc phục những hạn chế, bất cập trong thực tiễn công tác đầu tư xây dựng.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị định

Việc xây dựng Nghị định được thực hiện trên các quan điểm sau đây:

(1) Đảm bảo tuân thủ chủ trương, đường lối của Đảng và pháp luật của Nhà nước, đảm bảo sự tương thích với các Điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

(2) Kế thừa các nội dung của Nghị định số 175/2024/NĐ-CP đã được thực tiễn chứng minh phù hợp; sửa đổi, bổ sung đảm bảo phù hợp với các chính sách đã được sửa đổi tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và tháo gỡ một số vướng mắc, bất cập trên thực tiễn.

(3) Tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, cải thiện môi trường kinh doanh, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp.

(4) Tăng cường phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng; bảo đảm sự quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương, phù hợp yêu cầu thực tiễn và tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước.

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

(6) Khuyến khích phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số gắn với bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu và phát triển bền vững trong hoạt động xây dựng.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA NGHỊ ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, gồm: khoản 19 Điều 3, Điều 7, Khoản 1 Điều 9, Điều 11, Điều 16, khoản 4 Điều 17, điểm a khoản 1 Điều 18, Điều 19, Điều 21, Điều 22, điểm b khoản 2 và khoản 3 Điều 23, điểm c khoản 1 Điều 27, khoản 5 Điều 28, khoản 2 Điều 30, khoản 3 Điều 31, Điều 32, khoản 3 Điều 44, Điều 47, Điều 68, khoản 2 Điều 70.

2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

- Ngày 31/12/2025, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 2835/QĐ-TTg về việc ban hành Danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 10.

- Ngày 16/01/2026, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 125/QĐ-TTg về việc ban hành Chương trình công tác năm 2026 của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

- Ngày 16/01/2026, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 64/QĐ-BXD ngày 16/01/2026 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Danh mục và phân công đơn vị soạn thảo, đơn vị tham mưu trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết thi hành các Luật được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 10;

- Ngày 23/01/2026, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 160/QĐ-TTg về việc ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Xây dựng;

- Ngày 26/01/2026, Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 105/QĐ-BXD thành lập Tổ soạn thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Ngày 04/3/2026, Bộ Xây dựng đã tổ chức họp Tổ soạn thảo về xây dựng dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Ngày 11/3/2026, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 3844/BXD-KTQKXD gửi các Bộ, ngành, địa phương, các cơ quan, tổ chức có liên quan để lấy ý kiến góp ý cho Dự thảo Nghị định;

- Bên cạnh đó cơ quan chủ trì soạn thảo đã tổ chức đăng tải hồ sơ dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng (theo Văn bản số 642/KTQLXD-TCCS ngày 12/3/2026);

- Ngày 26/3/2026, Bộ Xây dựng đã tổ chức hội nghị lấy ý kiến rộng rãi dự thảo Nghị định tại thành phố Đà Nẵng theo hình thức trực tiếp và trực tuyến tới toàn bộ các Bộ, ngành, địa phương trên toàn quốc;

- Ngày .../.../ , Bộ Xây dựng có Văn bản số gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định hồ sơ Nghị định.

- Bộ Xây dựng đã tiếp thu, giải trình các ý kiến, chỉnh lý hoàn thiện Dự thảo Nghị định.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Bố cục

Dự thảo Nghị định gồm 05 chương và 76 Điều, 04 Phụ lục, cụ thể như sau:

- Chương I. Quy định chung
- Chương II. Quản lý dự án đầu tư xây dựng
- Chương III. Giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng
- Chương IV. Xây dựng công trình đặc thù
- Chương V. Điều khoản thi hành

2. Nội dung cơ bản của Dự thảo Nghị định

2.1. Nội dung được kế thừa

Dự thảo Nghị định về cơ bản giữ nguyên phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của Nghị định số 175/2024/NĐ-CP; kế thừa các nội dung đã được quy định và triển khai thực hiện ổn định, được thực tế chứng minh phù hợp, không có phản ánh vướng mắc, bất cập, chỉ chỉnh lý đảm bảo phù hợp quy định hiện hành, cụ thể: trình tự đầu tư xây dựng; phân loại dự án theo mục đích, công năng phục vụ; ứng dụng mô hình thông tin công trình; khảo sát xây dựng; nội dung của các bước thiết kế xây dựng; các loại giấy tờ hợp pháp đất đai để cấp giấy phép xây dựng; quản lý trật tự xây dựng; đầu tư xây dựng công trình đặc thù.

2.2. Nội dung được sửa đổi, bổ sung

Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung các nội dung để bảo đảm phù hợp với các chính sách mới Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 được giao quy định chi tiết, đồng thời cập nhật các quy định của pháp luật có liên quan, đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật khi triển khai thực hiện gồm: quy định về điều kiện làm chủ đầu tư; nguyên tắc quản lý đối với dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài, lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng; ban quản lý dự án đầu tư xây dựng; hồ sơ, điều kiện, quy trình cấp giấy phép xây dựng; quy định nội dung về quản lý trật tự xây dựng; các quy định về chuyển tiếp.

2.3. Nội dung lược bỏ

Theo phạm vi điều chỉnh, Dự thảo Nghị định lược bỏ quy định về đầu tư xây dựng tại nước ngoài; không quy định tại dự thảo Nghị định về năng lực hoạt động xây dựng (chuyển sang quy định tại Nghị định về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, điều kiện năng lực hoạt động xây dựng)

2.4. Dự thảo Nghị định gồm các nội dung chủ yếu như sau

Chương I. Những quy định chung

- Nêu rõ phạm vi điều chỉnh của Nghị định chỉ bao gồm các nội dung được Luật Xây dựng giao quy định chi tiết.

- Đối tượng áp dụng của Nghị định là các tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam
- Giải thích các từ ngữ được sử dụng trong Nghị định, trong đó bổ sung về cơ quan chuẩn bị dự án, thời gian thực hiện dự án.
- Quy định về trình tự đầu tư xây dựng.
- Phân loại dự án đầu tư xây dựng, bổ sung việc phân loại để quản lý đối với dự án sử dụng vốn ODA, dự án sử dụng vốn vay ưu đãi nước ngoài.
- Giao chủ đầu tư và điều kiện đối với cơ quan, tổ chức được giao làm chủ đầu tư.
- Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính.
- Ứng dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng và các giải pháp công nghệ số.
- Quy định về áp dụng tiêu chuẩn trong hoạt động xây dựng.

Chương II. Quản lý dự án đầu tư xây dựng

Mục 1. Khảo sát xây dựng:

- Quy định về trình tự thực hiện khảo sát xây dựng.
- Quy định chi tiết nhiệm vụ khảo sát xây dựng, phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, quản lý công tác khảo sát xây dựng, nội dung báo cáo kết quả khảo sát xây dựng, phê duyệt báo cáo kết quả khảo sát xây dựng.

Mục 2. Thiết kế xây dựng:

- Quy định chung về thiết kế xây dựng: loại, bước thiết kế, làm rõ số bước thiết kế tương ứng trong các trường hợp sử dụng thiết kế một bước, thiết kế hai bước hoặc thiết kế ba bước.
- Quy định nguyên tắc về sự phù hợp giữa thiết kế bước trước và thiết kế bước sau trong trường hợp thiết kế xây dựng có từ 02 bước thiết kế trở lên. Bổ sung quy định trong quá trình thực hiện thiết kế bước sau có những nội dung thay đổi so với thiết kế đã được phê duyệt tại báo cáo nghiên cứu khả thi trong trường hợp nào chủ đầu tư được quyết định việc thay đổi và trường hợp nào cần báo cáo người quyết định đầu tư để biết và quản lý. Ngoài ra, giao Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành trong thẩm quyền quy định chi tiết các nội dung này theo đặc thù, lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của mình.
- Quy định về nhiệm vụ thiết kế, quy cách hồ sơ thiết kế, quản lý công tác thiết kế.
- Quy định chi tiết nội dung các loại thiết kế: thiết kế sơ bộ, thiết kế cơ sở thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật và quản lý công tác thiết kế xây dựng; đồng thời, quy định cụ thể về nội dung đối với

trường hợp sử dụng thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật được sử dụng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi.

Mục 3. Lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng

- Quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập dự án: chỉnh lý các loại quy hoạch theo pháp luật quy hoạch, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, pháp luật chuyên ngành. Bổ sung quy định đối với trường hợp cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư đồng thời là cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết ngành thì quy hoạch ngành là cơ sở lập dự án.

- Quy định về lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật; việc phân tách dự án thành phần, phân kỳ đầu tư.

- Quy định nội dung của Báo cáo nghiên cứu khả thi, trong đó sửa đổi, bổ sung đối với trường hợp lập thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật, các yêu cầu đối với dự án thành phần hoặc phân kỳ đầu tư.

- Quy định nội dung của Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

- Quy định về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của người quyết định đầu tư.

- Quy định về thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, trong đó:

+ Quy định cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với: dự án quan trọng quốc gia; dự án do Quốc hội quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án do Thủ tướng Chính phủ giao thực hiện thẩm định; dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính từ 02 tỉnh, thành phố trở lên; dự án có công trình cấp đặc biệt và một số dự án để thống nhất về thẩm quyền thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy của cơ quan Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an.

+ Điều chỉnh giảm đối tượng thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các dự án đầu tư kinh doanh, dự án quy mô lớn thuộc đối tượng phải thẩm định không bao gồm dự án quy mô nhóm A, theo đó trường hợp dự án nhóm A không có công trình ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích cộng đồng thì không thuộc đối tượng thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

+ Bổ sung quy định riêng đối với thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh về việc cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc thẩm định các dự án không phân biệt quy mô được xây dựng trên địa bàn hành chính của 02 thành phố, trừ các dự án có công trình cấp đặc biệt do người đứng đầu các cơ quan trung ương quyết định đầu tư.

- Bổ sung quy định về Hội đồng thẩm định đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; quy định về việc Hội đồng

được thành lập ngay sau khi có quyết định chủ trương đầu tư để thực hiện một số công việc chuẩn bị thẩm định. Quy định thẩm quyền thành lập, cơ cấu tổ chức, trách nhiệm của các thành viên Hội đồng. Hội đồng thực hiện việc thẩm định thông qua Quy chế làm việc của Hội đồng, thông qua hình thức họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản; cơ quan thường trực Hội đồng có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ trình thẩm định gửi hồ sơ thẩm định đến các thành viên Hội đồng để thực hiện thẩm định, tiếp nhận ý kiến gửi về (không qua Bộ phận Một cửa).

+ Làm rõ việc xác định thẩm quyền với trường hợp phân chia dự án thành phần vẫn thực hiện theo thẩm quyền đối với nhóm dự án và cấp công trình của dự án tổng thể, dự án thành phần độc lập được xác định theo nhóm và cấp công trình của dự án thành phần.

- Sửa đổi quy định rõ về hồ sơ, nội dung, trình tự thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo hướng đơn giản hồ sơ tương ứng với việc đơn giản nội dung thẩm định đã được quy định tại Luật Xây dựng, rút ngắn thời gian thẩm định.

- Quy định về phê duyệt dự án, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng.

Mục 4. Quản lý thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt.

- Quy định chủ đầu tư thực hiện thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai ngay trước khi lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu EPC, EC, EP làm cơ sở phê duyệt, chủ đầu tư được quyết định việc kiểm soát đối với các bước thiết kế còn lại.

- Quy định nội dung thẩm định của chủ đầu tư, nội dung thẩm tra thiết kế xây dựng của các cá nhân, tổ chức làm cơ sở cho việc thẩm định.

- Quy định chi tiết về nội dung phê duyệt thiết kế xây dựng sau khi dự án được phê duyệt của chủ đầu tư.

- Quy định nội dung điều chỉnh thiết kế triển khai sau khi dự án được phê duyệt.

Mục 5. Tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng

- Quy định về hình thức quản lý dự án: quy định cụ thể các trường hợp lựa chọn hình thức quản lý dự án theo hình thức đầu tư và sử dụng vốn ODA. Đối với hình thức chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án cho phép chủ đầu tư căn cứ vào tình hình triển khai dự án, quyết định lựa chọn hình thức tư vấn quản lý dự án hoặc thành lập Ban quản lý dự án hoặc tự tổ chức thực hiện quản lý dự án.

- Quy định về tổ chức và hoạt động của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng. Trong đó, bổ sung quy định về UBND cấp tỉnh thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng để thực hiện quản lý dự án thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh và UBND cấp xã trong một số trường hợp, cho phép UBND cấp xã thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng để quản lý các dự án do mình quản lý.

- Quy định chi tiết đối với các hình thức chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án, thành lập Ban quản lý dự án trực thuộc hoặc tự thực hiện quản lý dự án.

Chương III. Giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng

- Quy định nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng.
- Điều kiện cấp giấy phép xây dựng mới; cấp giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo; cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.
- Quy định về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, xác định thẩm quyền trong một số trường hợp cụ thể.
- Trình tự, nội dung xem xét cấp, điều chỉnh rút ngắn thời gian cấp phép trong 07 ngày làm việc đối với công trình nhà ở riêng lẻ và trong 10 ngày làm việc đối với các công trình còn lại.
- Quy định về các loại giấy tờ hợp pháp đất đai để cấp phép xây dựng.
- Quy định về hồ sơ cấp giấy phép xây dựng cho các loại công trình xây dựng, theo giai đoạn, theo nhóm dự án, nhóm công trình, giấy phép có thời hạn.
- Quy định về điều chỉnh, cấp lại, thu hồi, gia hạn giấy phép xây dựng.
- Quy định về quản lý trật tự xây dựng.

Chương IV. Xây dựng công trình đặc thù

- Quy định về quản lý đầu tư xây dựng dự án, công trình cần bảo đảm bí mật nhà nước. Đối với dự án, công trình xây dựng khẩn cấp được quy định theo hướng làm ngay và dự án, công trình xây dựng cấp bách quy định theo hướng làm nhanh, cụ thể: dự án, công trình xây dựng khẩn cấp được thực hiện thi công xây dựng ngay công trình sau khi người có thẩm quyền ban hành Lệnh Xây dựng công trình khẩn cấp; đối với công trình cấp bách, quy định cụ thể việc 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 nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công xây dựng công trình.
- Bổ sung quy định về thực hiện dự án đầu tư công đặc biệt, về trình tự thực hiện dự án đầu tư công đặc biệt thực hiện theo quy định tại Điều 71 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, Để bảo đảm đơn giản hóa hồ sơ và tránh vướng mắc trong quá trình triển khai, thực hiện tại dự thảo Nghị định có bổ sung thêm nội dung cho phép chủ đầu tư lựa chọn nội dung quy định tại Nghị định này để lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế xây dựng; đồng thời quy định cụ thể việc tổ chức quản lý thi công xây dựng, nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.
- Quy định về công trình xây dựng tạm, để bảo đảm an toàn trong quá trình khai thác sử dụng công trình và tăng cường việc quản lý của cơ quan nhà nước trên địa bàn, tại dự thảo Nghị định có bổ sung yêu cầu về việc thẩm tra đối với công trình tạm có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng và công trình thuộc diện

phải thẩm định thiết kế về phòng cháy, chữa cháy theo quy định; đồng thời quy định đối tượng công trình này phải được nhà thầu thiết kế có đủ năng lực thực hiện và trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải gửi hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý về xây dựng tại địa phương để biết và quản lý.

Chương V. Điều khoản thi hành

- Quy định về trách nhiệm thi hành của Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Quy định về sửa đổi một số nội dung của Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ để thống nhất với nội dung thiết kế xây dựng được sử dụng trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2025.

- Quy định về xử lý chuyển tiếp.

- Quy định về hiệu lực thi hành, trong đó bãi bỏ một số điều khoản của các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

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

2.5.1. Về thủ tục hành chính

- Theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi bổ sung tại Luật số 62/2020/QH15, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP quy định 07 nhóm thủ tục hành chính: (1) thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; (2) thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở; (3) cấp giấy phép xây dựng; (4) cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng cho tổ chức; (5) cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng cho cá nhân; (6) công nhận tổ chức xã hội nghề nghiệp đủ điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề; (7) công nhận tổ chức xã hội - nghề nghiệp đủ điều kiện cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng.

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 đã bãi bỏ 03 nhóm thủ tục: (1) thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở; (2) cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng cho tổ chức, chuyển sang hình thức doanh nghiệp tự công bố năng lực hoạt động xây dựng; (3) công nhận tổ chức xã hội - nghề nghiệp đủ điều kiện cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng cùng với việc không yêu cầu cấp chứng chỉ năng lực;

Do đã chuyển thủ tục cấp chứng chỉ hành nghề sang quy định tại Nghị định khác, tại dự thảo Nghị định chỉ quy định về 02 thủ tục: (1) thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi; (2) cấp giấy phép xây dựng, trong đó dự thảo Nghị định đã quy định đơn giản hoá các thủ tục này cụ thể như sau:

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

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

- Đẩy mạnh việc thực hiện thủ tục hành chính trực tuyến, ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động xây dựng;

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

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

Nội dung chi tiết tại Báo cáo đánh giá thủ tục hành chính được gửi kèm theo.

2.5.2. Về phân cấp, phân quyền

Dự thảo Nghị định phân cấp tối đa cho cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp xã, chỉ giữ lại trung ương đối với các vấn đề: mang tính liên tỉnh, liên vùng và liên quốc gia; liên quan đến quốc phòng, an ninh quốc gia, chủ quyền quốc gia; có kỹ thuật chuyên môn sâu hoặc liên quan đến những dự án quan trọng quốc gia, trọng điểm công nghệ.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN

1. Dự kiến nguồn lực

Việc thi hành Nghị định chỉ phát sinh chi phí liên quan đến tuyên truyền, phổ biến pháp luật sau khi ban hành Nghị định. Kinh phí cho công việc này dự kiến được lấy từ nguồn kinh phí tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật hàng năm.

2. Điều kiện bảo đảm thi hành

- Bộ Xây dựng xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền, phổ biến những nội dung, quy định của Nghị định đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ rà soát pháp luật có liên quan, thực hiện tuyên truyền, phổ biến Nghị định và các quy định liên quan.

- Việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật được bố trí từ các nguồn kinh phí do ngân sách nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị, địa phương, hỗ trợ từ các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Nghị định.

- Kiểm tra, giám sát tình hình thi hành Nghị định.

VII. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ, VIỆC LỒNG GHÉP VẤN ĐỀ BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Dự thảo Nghị định không có nội dung không tương thích với các điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

2. Các nội dung của dự thảo Nghị định không có sự phân biệt về giới, các quy định trong dự thảo Nghị định không ảnh hưởng đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện quyền và nghĩa vụ khi tham gia của mỗi giới.

VIII. NỘI DUNG XIN Ý KIẾN THÀNH VIÊN CHÍNH PHỦ:

Tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành một số điều của Luật Xây dựng về hoạt động xây dựng đã phân cấp mạnh mẽ thẩm quyền thẩm định trong địa phương, cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ thực hiện thẩm định đối với dự án có công trình xây dựng cấp đặc biệt, song để bảo đảm tính linh hoạt trong tổ chức thực hiện, Nghị định có số 175/2024/NĐ-CP quy định về việc đối với dự án có công trình cấp I, chủ đầu tư được lựa chọn trình thẩm định tại cơ quan chuyên môn xây dựng thuộc Bộ Quản lý công trình xây dựng chuyên ngành. Nghị định 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng đã phân cấp triệt để công tác thẩm định cho địa phương thực hiện bao gồm các dự án có công trình cấp đặc biệt, theo đó đã hủy bỏ quy định về lựa chọn thẩm định đối với dự án có công trình cấp I. Trong quá trình tổ chức thực hiện, Bộ Xây dựng đã nhận được nhiều kiến nghị về việc một số địa phương gặp khó khăn trong việc thực hiện thẩm định đối với dự án có công trình cấp đặc biệt, cấp I có kỹ thuật phức tạp. Bộ Xây dựng đã tham mưu Chính phủ ban hành Nghị định số 67/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung về thẩm quyền thẩm định của Nghị định số 175/2024/NĐ-CP (đã được sửa đổi tại Nghị định số 144/2025/NĐ-CP). Kế thừa Nghị định số 67/2026/NĐ-CP, tại dự thảo Nghị định đã quy định về thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo hướng:

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thực hiện thẩm định đối với dự án có công trình cấp đặc biệt, dự án thuộc chuyên ngành quản lý cấp Bộ (dự án đầu tư xây dựng đường sắt quốc gia, hàng không, hàng hải, dự án đầu tư xây dựng công trình thủy lợi, đề điều có mục tiêu đầu tư và phạm vi khai thác, bảo vệ liên quan từ hai tỉnh trở lên; dự án đầu tư xây dựng công trình theo chức năng quản lý được xây dựng trên biển theo pháp luật về biển và pháp luật chuyên ngành nằm ngoài phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).

- Tiếp tục phân cấp triệt để cho Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là các địa phương được ban hành các cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt để thúc đẩy phát triển, theo đó, phân cấp cho cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định đối với các dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của mình, trừ những dự án quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 33 dự thảo Nghị định và dự án có công trình cấp đặc biệt do người đứng đầu các cơ quan trung ương quyết định đầu tư.

- Ngoài ra, để bảo đảm tính linh hoạt, khả thi trong tổ chức thực hiện trong bối cảnh trình độ, nguồn nhân lực của các cán bộ thực hiện thẩm định của các địa phương còn khác nhau, quy định đối với dự án có công trình cấp I hoặc có công trình có chiều cao phòng cháy và chữa cháy trên 150m, cho phép chủ đầu tư được đề nghị cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thực hiện thẩm định. Quy định này cũng thống nhất với thẩm quyền thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy của cơ quan Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an.

Với các lý do nêu trên, Bộ Xây dựng kính xin ý kiến của các Thành viên Chính phủ về nội dung thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định điểm b khoản 2 Điều 32 và điểm e khoản 1 Điều 33 dự thảo Nghị định.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, ban hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, PC, KTQLXD (NKT).

BỘ TRƯỞNG

Trần Hồng Minh