



PHẠM QUỲNH NHUNG

LUẬT XÂY DỰNG 2025: ĐƠN GIẢN HOÁ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH, TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG

Qua hơn một thập kỷ thi hành, Luật Xây dựng 2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung (**Luật Xây dựng 2014**) đã thiết lập một hành lang pháp lý cơ bản của Nhà nước trong việc quản lý hoạt động xây dựng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện Luật Xây dựng cũng đã bộc lộ một số điểm tồn tại, bất cập. Nhằm khắc phục những bất cập của Luật Xây dựng 2014 và đáp ứng những yêu cầu mới về đơn giản hoá các thủ tục hành chính và nâng cao hiệu quả quản lý hoạt động xây dựng, Quốc hội đã ban hành Luật Xây dựng 2025 vào ngày 10/12/2025, thay thế cho Luật Xây dựng 2014. Trong Bản tin pháp luật này, Văn phòng luật sư NHQuang&Cộng sự sẽ phân tích một số quy định mới của Luật Xây dựng 2025 có khả năng ảnh hưởng đến các cá nhân, tổ chức như sau:

Thứ nhất, bổ sung quy định mới về sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động xây dựng. Theo đó, **sự kiện bất khả kháng trong hoạt động xây dựng** bao gồm 06 trường hợp: (i) Thiên tai, thảm họa môi trường; (ii) Hỏa hoạn, dịch bệnh; (iii) Tình trạng khẩn cấp về an ninh quốc gia, trật tự an toàn xã hội và tình trạng khẩn cấp về quốc phòng; (iv) Đình công, bãi công, cấm vận, bao vây; (v) Hoạt động về phát hiện cổ vật, khảo cổ; và (vi) Các trường hợp khác theo quy định của luật có liên quan. **Hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động xây dựng** bao gồm 03 trường hợp: (i) Nhà nước thay đổi chính sách, pháp luật; (ii) các điều kiện bất thường về địa chất không lường trước được; (iii) các trường hợp khác theo quy định của luật có liên quan.

Luật Xây dựng 2025 quy định việc xác định các sự kiện, trường hợp bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản phải đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật dân sự về sự kiện bất khả kháng và thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Theo đó, các cá nhân, tổ chức cần tham chiếu đến quy định tại khoản 1 Điều 156 và khoản 1 Điều 420 Bộ luật Dân sự 2015 để có thể xác định được sự kiện, trường hợp bất khả



kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động xây dựng. Sự kiện bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản sẽ liên quan đến việc áp dụng các quy định về điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng tại Điều 28, sửa đổi hợp đồng xây dựng quy định tại Điều 84 và khả năng tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng tại Điều 85 Luật Xây dựng 2025.

Việc bổ sung quy định về các trường hợp bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động xây dựng nhằm khắc phục tình trạng kéo dài thời gian thực hiện dự án, gây tranh chấp (do trước đây chưa có quy định pháp luật cụ thể điều chỉnh các vấn đề này), từ đó tránh thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng, sớm đưa công trình vào khai thác, mà không làm thay đổi quy mô, mục tiêu.

Thứ hai, sửa đổi quy định về Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Theo quy định của Luật Xây dựng 2014, khi lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (gọi tắt là Báo cáo nghiên cứu khả thi) được mặc định là thiết kế cơ sở, tuy nhiên Luật Xây dựng 2025 cho phép người quyết định đầu tư được quyết định sử dụng thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật thay thế cho thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi, tùy theo tính chất, yêu cầu của dự án. Việc bổ sung quy định này nhằm mục đích rút ngắn thời gian chuẩn bị dự án.

Liên quan đến việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Luật Xây dựng 2025 quy định rằng, đối với dự án đầu tư kinh doanh, người quyết định đầu tư đồng thời là chủ thể chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định các nội dung sau:

- (i) Sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật với chủ trương đầu tư (nếu có);
- (ii) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với nhiệm vụ thiết kế xây dựng;
- (iii) Sự phù hợp của thiết kế công nghệ với các yêu cầu của dự án (đối với dự án có thiết kế công nghệ).
- (iv) Các yêu cầu về đầu tư, kinh doanh và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trước đây, Luật Xây dựng 2014 chỉ yêu cầu người quyết định đầu tư thực hiện thẩm định nội dung (iv) nêu trên.

Thêm vào đó, Luật Xây dựng 2025 quy định các dự án phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, gồm: (i) Dự án đầu tư công, (ii) Dự án PPP và (iii) Dự án đầu tư kinh doanh có quy mô lớn hoặc có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định của Chính phủ. Nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi do cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định bao gồm:

- (i) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với quy hoạch

được sử dụng làm căn cứ lập dự án;

- (ii) Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực;

- (iii) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và việc áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng của thiết kế xây dựng; đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

- (iv) 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.

Có thể thấy, Luật Xây dựng 2025 được xây dựng theo hướng cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ kiểm soát các nội dung liên quan đến sự phù hợp của thiết kế xây dựng với quy hoạch, quy chuẩn kỹ thuật, an toàn xây dựng, phòng cháy chữa cháy,... Đối với các nội dung về sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi với chủ trương đầu tư, sự phù hợp của thiết kế xây dựng với nhiệm vụ thiết kế xây dựng,... sẽ được giao cho người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm kiểm tra, đánh giá.

Thứ ba, sửa đổi hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng. Trước đây, theo Luật Xây dựng 2014, 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 04 hình thức tổ chức quản lý dự án là: (i) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực, (ii) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án, (iii) Chủ đầu tư sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc và (iv) Tổ chức tư vấn quản lý dự án.

Tuy nhiên, Luật Xây dựng 2025 hiện nay chỉ quy định 02 hình thức tổ chức quản lý, bao gồm:

- (i) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng (trước đây là Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực theo Luật Xây dựng 2014). Theo đó, Ban quản lý này có thể 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, và được thực hiện tư vấn quản lý dự án khi đủ điều kiện, năng lực theo quy định.
- (ii) Chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án thông qua thuê tư vấn quản lý dự án hoặc thành lập ban quản lý dự án trực thuộc hoặc tự thực hiện quản lý dự án.

Có thể thấy, quy định này được sửa đổi nhằm tăng tính chủ động, linh hoạt cho các chủ đầu tư trong tổ chức thực hiện, đồng thời phù hợp với việc sắp xếp lại bộ máy chính quyền trung ương, chính quyền theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

Thứ tư, sửa đổi quy định về cấp giấy phép xây

dựng. Khoản 2, Điều 43 của Luật Xây dựng 2025 quy định về các trường hợp công trình xây dựng được miễn giấy phép xây dựng. Trong đó, có nhiều trường hợp được sửa đổi, bổ sung mới so với khoản 2, Điều 89 của Luật Xây dựng 2014, điển hình như: 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, công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định, công trình xây dựng theo tuyến trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên...

Có thể thấy, Luật Xây dựng 2025 đã dần áp dụng nguyên tắc quản lý mới, theo đó cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng chỉ kiểm soát một lần đối với mỗi dự án, công trình xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị đến thời điểm khởi công xây dựng công trình (mỗi công trình, dự án chỉ phải thực hiện 01 thủ tục hành chính). Cụ thể, những công trình thuộc đối tượng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng và đã được phê duyệt theo quy định không tiếp tục phải xin cấp giấy phép xây dựng.

Nhìn chung, so với Luật Xây dựng 2014, Luật Xây dựng 2025 đã có những chuyển biến rõ ràng trong việc giảm thiểu thủ tục hành chính và tăng cường quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng. Luật Xây dựng 2025 sẽ có hiệu lực vào ngày 01/7/2026. Trong tương lai, Chính phủ sẽ sớm được ban hành các Nghị định hướng dẫn cụ thể một số nội dung của Luật Xây dựng 2025 như các vấn đề về lập, thẩm định dự án đầu tư xây dựng, giấy phép xây dựng,... Do đó, các tổ chức, cá nhân cần chủ động nghiên cứu và cập nhật các quy định của Luật Xây dựng 2025 và các văn bản hướng dẫn để sớm tiếp cận được với các quy định pháp luật hiện hành. Trong trường hợp các doanh nghiệp có mong muốn tìm hiểu thêm và tư vấn liên quan đến các chính sách và quy định mới của Luật Xây dựng 2025 cũng như các nội dung khác liên quan đến pháp luật xây dựng, Văn phòng luật sư NHQuang&Cộng sự sẵn sàng giải đáp, cung cấp các ý kiến pháp lý liên quan tới Quý Khách hàng và bạn đọc.

Lưu ý:

Bài viết này chỉ nhằm mục đích cung cấp các thông tin chung và không nhằm cung cấp bất kỳ ý kiến tư vấn pháp lý cho bất kỳ trường hợp cụ thể nào.

Các quy định pháp luật được dẫn chiếu trong nội dung bài viết có hiệu lực vào thời điểm đăng tải bài viết nhưng có thể đã hết hiệu lực tại thời điểm Quý Khách hàng tiếp cận bài viết này.

Tìm hiểu thêm về NHQuang tại:

