

Một số điểm mới của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng

Ngọc Hà

*Nhằm khắc phục những vướng mắc, bất cập trong các quy định của Luật Xây dựng 2014, ngày 17/06/2020, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (**Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020**) đã được Quốc hội thông qua với nhiều quy định mới trong việc cải cách và đơn giản hóa thủ tục hành chính, đặc biệt là trong lĩnh vực giấy phép xây dựng. Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 đã nhận được sự hoan nghênh và phản hồi tích cực từ cộng đồng doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản. Trong Bản tin pháp luật số này, NHQuang sẽ đưa ra một số bình luận về các quy định nổi bật có liên quan đến việc cắt giảm thủ tục hành chính của Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 có tác động trực tiếp đến các doanh nghiệp với nội dung cụ thể như sau:*

Bổ sung đối tượng được miễn giấy phép xây dựng

Ngoài những trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 đã bổ sung thêm một số trường hợp được miễn giấy phép xây dựng nhằm cắt giảm số lượng các trường hợp phải xin giấy phép xây dựng. Đây là một trong những quy định quan trọng của Luật Xây dựng mới trong việc cắt giảm thủ tục hành chính¹. Về thực tế, những công trình được đưa vào danh mục miễn giấy phép xây dựng này đều đã đảm bảo các điều kiện về mặt xây dựng như là đã có thiết kế xây dựng hay đã có quy hoạch chi tiết 1/500² hoặc các dự án đặc thù được điều chỉnh bởi pháp luật chuyên ngành khác³. Do đó, thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình này được đánh giá là không cần thiết và không phù hợp, chông chéo với các quy định pháp luật chuyên ngành. Quy định mới của Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 tạo môi trường thông thoáng trong đầu tư kinh doanh cho doanh nghiệp và giảm thiểu được các chi phí và thời gian của doanh nghiệp khi thực hiện thủ tục hành chính, cũng như giảm thiểu được áp lực và gánh nặng cho các cơ quan chuyên môn. Một số trường hợp miễn giấy phép xây dựng được bổ sung theo Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 bao gồm:

¹ Tờ trình số 366/TTr-CP ngày 28/08/2019 của Chính phủ về dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, trang 2

² Ngân Hà, *Nhiều quy định có lợi cho doanh nghiệp tại Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020*, Trang thông tin tuyên truyền, phổ biến pháp luật, 20/08/2020. Xem thêm tại: https://pbqdpl.hanoi.gov.vn/tin-moi/-/asset_publisher/sxBNLsQSLyY8/content/nhieu-quy-inh-co-loi-cho-doanh-nghiep-tai-luat-xay-dung-sua-oi-nam-2020

³ Tờ trình số 366/TTr-CP ngày 28/08/2019 của Chính phủ về dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, trang 10

- 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. Quy định trên được đưa ra bởi lẽ Luật Quảng cáo 2012 đã quy định việc miễn giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt dưới 20m²; biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích một mặt dưới 20m² kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình xây dựng có sẵn; bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt dưới 40m²,⁴ nhưng Luật Xây dựng 2014 chưa cập nhật quy định này. Do đó, việc bổ sung các công trình quảng cáo thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng nhằm phù hợp và thống nhất với quy định pháp luật về quảng cáo hiện hành.
- 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 xây dựng.
- Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công được người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội quyết định đầu tư xây dựng. Việc miễn giấy phép xây dựng cho công trình này được đánh giá là cần thiết và hợp lý, đảm bảo tính tương thích về thẩm quyền quyết định đầu tư của những người đứng đầu các cơ quan nhà nước ở Trung ương theo Luật Đầu tư công 2019⁵.

Rút ngắn thời hạn cấp Giấy phép xây dựng

Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 đã rút gọn thời gian cấp giấy phép xây dựng 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 từ 30 ngày⁶ xuống còn 20 ngày⁷. Riêng về thời hạn cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ vẫn được giữ nguyên là 15 ngày. Như vậy, thời gian cấp giấy phép xây dựng đã được rút đi 10 ngày. Quy định này được đánh giá tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực xây dựng. Tuy nhiên, việc rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ cũng sẽ trở thành một thách thức đối với các cơ quan có thẩm quyền trong việc phải nâng cấp chất lượng chuyên môn, nghiệp vụ của đội ngũ cán bộ tiếp nhận và xử lý hồ sơ. Đồng thời, muốn thực hiện được điều này thì cơ quan nhà nước phải đẩy mạnh hơn nữa ứng dụng các công nghệ hiện đại cho quá trình tiếp nhận và xử

⁴ Luật Quảng cáo 2012, Điều 31, khoản 2

⁵ Luật Đầu tư công 2019, Điều 4, khoản 4

⁶ Luật Xây dựng 2014, Điều 102, khoản 1, điểm e

⁷ Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, Điều 1, khoản 36, điểm b

lý thủ tục cấp giấy phép xây dựng. Quy định rút ngắn thời gian này sẽ tạo tiền đề cho một hành lang pháp lý thông thoáng, thuận lợi đối với hoạt động đầu tư xây dựng.⁸

Sửa đổi quy định điều kiện về khởi công công trình xây dựng

Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 đã lược bỏ một trong những điều kiện bắt buộc để có thể khởi công công trình xây dựng theo Điều 107 Luật Xây dựng 2014 là “*Được bố trí đủ vốn theo tiến độ xây dựng công trình*”. Do đó, khi khởi công xây dựng công trình chủ đầu tư không cần thiết phải chứng minh bố trí đủ vốn theo tiến độ xây dựng. Quy định về điều kiện vốn được coi là một trong những điều kiện tạo áp lực nhiều cho các doanh nghiệp xây dựng bởi họ sẽ phải có đưa bố trí nguồn vốn trước khi công trình được khởi công bằng nguồn vốn sẵn có, vốn vay... Việc bãi bỏ điều kiện này đã gỡ rối cho rất nhiều chủ đầu tư xây dựng. Việc giảm bớt điều kiện này cũng chính là một bước cải cách thủ tục hành chính, giúp cho các chủ đầu tư có thể tiến hành khởi công xây dựng thuận lợi và nhanh chóng⁹.

Tuy nhiên, cần lưu ý rằng, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 bổ sung thêm trách nhiệm của chủ đầu tư về việc “*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*”¹⁰. Quy định này làm tăng cường hoạt động kiểm tra, giám sát của các cơ quan chuyên môn trong hoạt động xây dựng, cũng như yêu cầu tính tuân thủ của chủ đầu tư trong quá trình xây dựng công trình.

Hiệu lực của Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020¹¹

Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 sẽ có hiệu lực từ ngày 01/01/2021. Tuy nhiên, một số quy định sẽ được áp dụng từ ngày 15/08/2020, trong đó có quy định về cấp giấy phép xây dựng:

- 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 **trước ngày 15/08/2020** có yêu cầu cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng 2014 thì tiếp tục thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định;

⁸ Ngân Hà, *Nhiều quy định có lợi cho doanh nghiệp tại Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020*, Trang thông tin tuyên truyền, phổ biến pháp luật, 20/08/2020. Xem thêm tại: https://pbqdpl.hanoi.gov.vn/pho-bien-giao-duc/-/asset_publisher/sxBNLsQSLyY8/content/nhieu-quy-inh-co-loi-cho-doanh-nghiep-tai-luat-xay-dung-sua-oi-nam-2020

⁹ Ngân Hà, *Nhiều quy định có lợi cho doanh nghiệp tại Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020*, Trang thông tin tuyên truyền, phổ biến pháp luật, 20/08/2020. Xem thêm tại: https://pbqdpl.hanoi.gov.vn/pho-bien-giao-duc/-/asset_publisher/sxBNLsQSLyY8/content/nhieu-quy-inh-co-loi-cho-doanh-nghiep-tai-luat-xay-dung-sua-oi-nam-2020

¹⁰ Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, Điều 1, khoản 39

¹¹ Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, Điều 3, khoản 2

- Công trình xây dựng có yêu cầu thực hiện thẩm định, thẩm định điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại cơ quan chuyên môn về xây dựng **kể từ ngày 15/08/2020 đến ngày 31/12/2020**, cơ quan chuyên môn về xây dựng khi thực hiện thẩm định có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương rà soát, đánh giá việc đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng 2014 để miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020; trường hợp công trình đã được cấp giấy phép xây dựng thì không phải thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng.

Từ các phân tích và bình luận nêu trên, có thể thấy, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 đã thể chế hóa các chủ trương của Đảng và Nhà nước trong hoạt động cải cách thủ tục hành chính nhằm “xóa bỏ các rào cản, các biện pháp hành chính can thiệp trực tiếp vào thị trường sản xuất kinh doanh tạo ra bất bình đẳng trong tiếp cận nguồn lực xã hội, trọng tâm là vốn và đất đai, cơ hội kinh doanh ảnh hưởng đến khả năng cạnh tranh của kinh tế tư nhân”¹². Trong quá trình thực hiện dự án, doanh nghiệp cần phải lưu ý rà soát các quy định pháp luật khác của Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 và cập nhật kịp thời các văn bản hướng dẫn luật trong tương lai để áp dụng các quy định pháp luật này một cách hiệu quả.

Lưu ý: Tất cả các phân tích và nhận định trong bài viết chỉ mang tính tham khảo nên không được coi là ý kiến pháp lý chính thức để vận dụng vào các trường hợp cụ thể. Do vậy, để có được ý kiến tư vấn cho các trường hợp cụ thể, Quý khách hàng vui lòng liên hệ trực tiếp với chúng tôi.

¹² Nghị quyết Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XII số 10-NQ/TW ngày 03/06/2017 về phát triển kinh tế tư nhân trở thành một động lực quan trọng của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa