



BỘ XÂY DỰNG

NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT XÂY DỰNG NĂM 2025 VÀ NGHỊ ĐỊNH 217/2026/NĐ-CP

CỤC KINH TẾ - QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Hà Nội, năm 2026



BỐI CẢNH BAN HÀNH & HIỆU LỰC THI HÀNH

1. Cơ sở Chính trị & Pháp lý

- Nghị quyết số 66/NQ-TW; Nghị quyết số 68-NQ/TW; Nghị quyết số 79-NQ/TW; Nghị quyết số 57-NQ/TW; Nghị quyết số 59-NQ/TW; Kết luận số 18-KL/TW; Kết luận số 09-KL/TW...
- Luật Xây dựng 135/2025/QH15 được Quốc Hội khóa XV thông qua ngày 10/12/2025.

2. Mục tiêu

- Đổi mới phương thức quản lý; Phù hợp mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.
- Đơn giản thủ tục hành chính.
- Đồng bộ pháp luật.

3. Hiệu lực thi hành

- Chính thức áp dụng từ ngày 01/07/2026



CÁC ĐIỂM MỚI, NỘI DUNG SỬA ĐỔI:

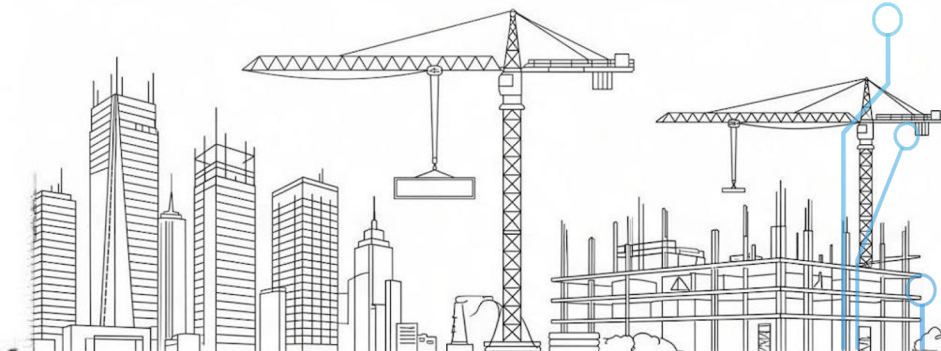
- Nguyên tắc quản lý đối với dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài (khoản 3 Điều 5);
- Quy định về điều kiện làm chủ đầu tư (Điều 6), hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng (Mục 5 Chương II);
- Lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng (Mục 3 Chương II);
- Loại, số bước thiết kế xây dựng; sự phù hợp các bước thiết kế; thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng.
- Quản lý dự án xây dựng công trình đặc thù: bí mật, khẩn cấp, cấp bách, đầu tư công đặc biệt, tạm (Chương V).
- Hồ sơ, điều kiện, quy trình cấp giấy phép xây dựng & Quản lý trật tự xây dựng (Chương III);



GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Bổ sung thêm một số khái niệm:

1. Cơ quan trung ương
2. Cơ quan chuẩn bị dự án
3. Thời gian thực hiện dự án



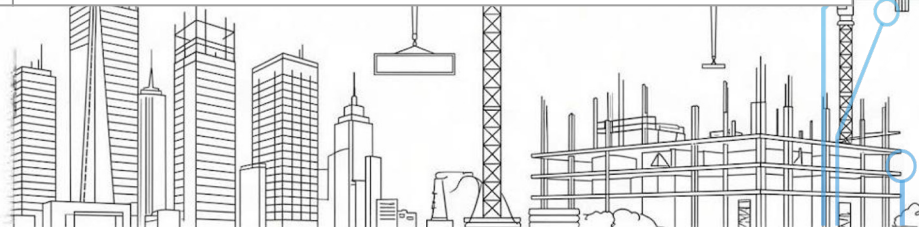
TRÌNH TỰ XÂY DỰNG (ĐIỀU 4)

1. Bàn giao công trình đưa vào sử dụng được đưa vào giai đoạn thực hiện dự án thay vì giai đoạn kết thúc dự án như Nghị định 175/2024/NĐ-CP.
2. Bổ sung trình tự đầu tư xây dựng dự án, công trình khẩn cấp, cấp bách, công trình tạm và dự án đầu tư công đặc biệt.
3. Tùy thuộc điều kiện cụ thể và yêu cầu kỹ thuật của dự án, người quyết định đầu tư quyết định trình tự thực hiện tuần tự hoặc đồng thời đối với các công việc, phù hợp với các nội dung tại quyết định phê duyệt dự án.



PHÂN LOẠI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Luật Xây dựng năm 2014; Nghị định 175/2024/NĐ-CP	Luật Xây dựng năm 2025
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">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.	<p>1. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo <i>hình thức đầu tư</i> bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Dự án đầu tư công;b) Dự án PPP;c) Dự án sử dụng chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư công thực hiện theo các quy định đối với dự án đầu tư công tại Luật này;d) Dự án đầu tư xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư, dự án đầu tư xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c khoản này (sau đây gọi là dự án đầu tư kinh doanh). (Điều 17)



NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ VỐN ODA, VAY ƯU ĐÃI (KHOẢN 4 ĐIỀU 5)

- **Dự án đầu tư công:** thuộc nhiệm vụ chi của ngân sách trung ương, địa phương sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài;
- **Dự án PPP:** thuộc nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài làm phần vốn nhà nước tham gia trong dự án PPP;
- **Dự án đầu tư kinh doanh:** thuộc doanh nghiệp sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài.



ĐIỂM MỚI VỀ GIAO CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÔNG (ĐIỀU 6)

- Người quyết định đầu tư giao.
- Thời điểm: trước hoặc khi quyết định đầu tư;
- (ưu tiên) giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc làm chủ đầu tư.
- Không có hoặc có nhưng tại thời điểm giao, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng không có đủ khả năng thực hiện, được giao cơ quan, tổ chức khác đảm bảo một trong các điều kiện:
 - + Có cá nhân để thực hiện nhiệm vụ quản lý và sử dụng vốn đầu tư công để đầu tư xây dựng; có cá nhân có chuyên môn phù hợp về thiết kế xây dựng hoặc giám sát thi công xây dựng hoặc quản lý dự án đầu tư xây dựng hoặc thi công xây dựng *theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng*;
 - + Đã từng làm chủ đầu tư dự án đầu tư công.

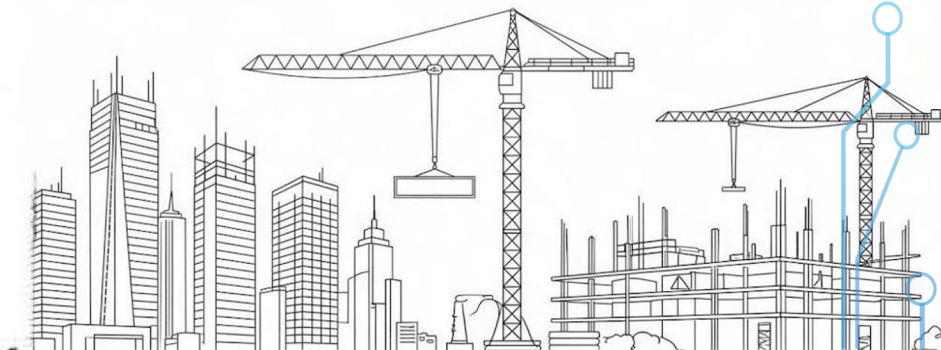


NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN THỦ TỤC HÀNH CHÍNH (ĐIỀU 7 NĐ 217)

1. Hồ sơ điện tử trong thực hiện thủ tục hành chính phải sử dụng các định dạng dữ liệu có cấu trúc, đáp ứng yêu cầu về dữ liệu không gian, hệ tọa độ để bảo đảm khả năng đọc, khai thác, lưu trữ, chia sẻ, kết nối và liên thông dữ liệu phục vụ quản lý, giải quyết thủ tục hành chính và hoạt động trên môi trường số.

2. Cơ quan giải quyết/Cơ quan chuẩn bị dự án **BẮT BUỘC** cập nhật thông tin lên Hệ thống CSDL quốc gia ngay sau khi kết thúc thủ tục.

3. Cơ quan thực hiện thủ tục **KHÔNG ĐƯỢC YÊU CẦU** cung cấp các giấy tờ, thông tin đã có trên CSDL quốc gia về hoạt động xây dựng, CSDL đất đai và các CSDL khác khi đã liên thông.



ỨNG DỤNG MÔ HÌNH THÔNG TIN CÔNG TRÌNH (BIM)

- Công trình xây dựng mới từ **cấp II trở lên**, áp dụng kể từ *giai đoạn lập* Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.
- Người quyết định đầu tư quyết định việc không áp dụng BIM đối với dự án đầu tư xây dựng công trình theo tuyến, dự án đầu tư xây dựng tại khu vực có tính chất đặc thù, dự án có yêu cầu bảo đảm bí mật nhà nước hoặc yêu cầu bí mật nhà nước.
- Dữ liệu BIM được nộp theo các định dạng chuẩn mở IFC hoặc các định dạng mở khác.
- Chủ đầu tư thiết lập, quản lý và vận hành **Môi trường dữ liệu chung (CDE)** với Công trình **cấp I trở lên**; khuyến khích với các CT khác.
- Bộ QLXD chuyên ngành, UBND tỉnh xây dựng và tổ chức thực hiện lộ trình chuyển đổi sang sử dụng mô hình BIM.
- Chủ đầu tư cập nhật mô hình BIM hoàn công vào Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng sau khi hoàn thành công trình; bàn giao cho đơn vị quản lý, vận hành công trình.



ÁP DỤNG TIÊU CHUẨN

- Chủ đầu tư lập hoặc thuê lập danh mục.
- Người quyết định đầu tư chấp thuận trước hoặc khi phê duyệt dự án (bằng VB riêng hoặc tại QĐĐT).
- Chủ đầu tư được cập nhật, bổ sung phù hợp với từng bước thiết kế, giai đoạn thực hiện. Nếu không tương thích hoặc thay thế tiêu chuẩn của người quyết định đầu tư chấp thuận thì phải báo cáo.
- Tiêu chuẩn quốc tế, tiêu chuẩn khu vực, tiêu chuẩn nước ngoài:
 - + Ưu tiên tiêu chuẩn đã được áp dụng rộng rãi;
 - + Phù hợp với công nghệ được lựa chọn của dự án;
 - + Thuyết minh về tuân thủ pháp luật tiêu chuẩn; sự phù hợp với tính chất, điều kiện thực tế của dự án.

THIẾT KẾ XÂY DỰNG

- Quy định chi tiết về các loại thiết kế: sơ bộ, cơ sở, FEED, kỹ thuật, bản vẽ thi công.
 - Người quyết định đầu tư được quyền quyết định sử dụng **thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật** tại Báo cáo Nghiên cứu khả thi.
 - Chủ đầu tư được **thay đổi một số nội dung so với thiết kế xây dựng bước trước**, một số nội dung phải báo cáo. Bộ QLXD chuyên ngành quy định chi tiết (nếu cần thiết).
4. Quy định Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi báo cáo bằng văn bản về các nội dung thay đổi thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt đến người quyết định đầu tư (khoản 7 Điều 16).



QUY HOẠCH SỬ DỤNG LÀM CĂN CỨ LẬP DỰ ÁN

1. Cập nhật và rà soát các loại quy hoạch bám sát theo Luật Quy hoạch năm 2025 và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
2. Đối với dự án hạ tầng hình thành từ quy hoạch ngành, nếu cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết ngành **ĐỒNG THỜI** là cấp quyết định đầu tư/phê duyệt dự án thì được dùng luôn **quy hoạch ngành** làm căn cứ lập dự án.
3. Khu vực không phải lập quy hoạch phân khu/chi tiết/chi tiết ngành: phương án tuyến công trình, vị trí công trình, mặt bằng tổng thể của dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
4. Dự án đầu tư xây dựng *sửa chữa, tu bổ, hoàn thiện, nâng cấp, cải tạo, mở rộng* công trình hiện có hoặc **xây dựng mới** công trình thay thế công trình hiện có mà vẫn **giữ nguyên mục tiêu, địa điểm, quy mô** thì không yêu cầu.



LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI, BÁO CÁO KT-KT

- Dự án chỉ cần lập Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật:

+ Tổng mức đầu tư ≤ 40 tỷ đồng (không tính chi phí bồi thường, GPMB, tiền sử dụng đất).

+ Dự án mua sắm hàng hóa, cung cấp dịch vụ, lắp đặt thiết bị: có chi phí xây dựng (không bao gồm chi phí thiết bị) *dưới 10% tổng mức đầu tư và ≤ 20 tỷ đồng* (trừ dự án quan trọng QG, nhóm A, PPP).

- Người quyết định đầu tư được quyết định lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: theo yêu cầu quản lý hoặc thiết kế công nghệ; không thuộc trường hợp phải thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng.

- **Công tác bảo trì** thực hiện trên cơ sở thiết kế xây dựng của công trình hiện hữu hoặc không cần lập thiết kế xây dựng thì **không phải lập dự án đầu tư xây dựng**.

4. **Được thay đổi một số nội dung** so với quy hoạch, văn bản chủ trương đầu tư (khoản 5 Điều 27 Nghị định 217): cập nhật, bổ sung công trình theo tuyến.



TÁCH DỰ ÁN THÀNH PHẦN, PHÂN KỲ ĐẦU TƯ (ĐIỀU 28)

1. Được tách dự án thành phần, *dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập.*
2. Người quyết định đầu tư có quyền quyết định tách dự án thành phần ngay tại giai đoạn lập Báo cáo NCKT hoặc Báo cáo KT-KT
3. Dự án thành phần độc lập: phải đáp ứng yêu cầu vận hành, khai thác độc lập. Quy mô dự án độc lập này không được thuộc trường hợp chỉ lập Báo cáo KT-KT. ***Phải có 01 dự án thành phần được lập cho toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật dùng chung*** đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở, khu chức năng.
4. Việc phân kỳ phải thể hiện trong Báo cáo nghiên cứu khả thi và quyết định đầu tư xây dựng; phải phù hợp với thời gian và nội dung tại quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng (khoản 4 Điều 28).



THẨM TRA THIẾT KẾ TẠI BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI, BÁO CÁO KT-KT

- Công trình thuộc DA phải được thẩm tra thiết kế xây dựng (khoản 5 Điều 26 LXD):

+ Công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng; công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, nội dung thẩm tra: an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và các nội dung khác theo thỏa thuận hợp đồng xây dựng;

+ Công trình thuộc diện thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy phải được thẩm tra thiết kế xây dựng bảo đảm các yêu cầu về thiết kế phòng cháy và chữa cháy.

THẨM ĐỊNH NGƯỜI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ

- DA ĐTC quan trọng quốc gia:
 - + Được thành lập hội đồng thẩm định đối với dự án quan trọng quốc gia.
 - + Hội đồng thực hiện thẩm định: của người QĐĐT và của CQCM về xây dựng.
- DA khác: người quyết định đầu tư giao cơ quan chủ trì.
 - Nội dung thẩm định:
 - + DA ĐTC: khoản 3 Điều 26 LXD (bổ sung: chủ trương đầu tư và các thủ tục theo pháp luật về môi trường).
 - + DA PPP: cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo PL PPP
 - + Dự án đầu tư kinh doanh: khoản 4 Điều 26 LXD (tự quyết định, **03 nội dung bắt buộc**); **DA của doanh nghiệp nhà nước**: thêm xác định TMĐT đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn đầu tư của doanh nghiệp;
 - Người quyết định đầu tư giao chủ đầu tư thực hiện thẩm định một số nội dung của thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo Nghiên cứu khả thi; thẩm định và xác định giá trị tổng mức đầu tư (ĐTC).
- Lấy ý kiến của của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với các dự án thuộc Danh mục dự án trọng yếu có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh



THẨM ĐỊNH CỦA CƠ QUAN CHUYÊN MÔN VỀ XÂY DỰNG, HỘI ĐỒNG XÂY DỰNG (1)

- Đối tượng: (khác: DA đầu tư kinh doanh quy mô lớn không bao gồm dự án nhóm A).

- Thẩm quyền:

+ CQCM về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành: Dự án quan trọng quốc gia do Bộ, Cơ quan ở trung ương là cơ quan chủ quản; dự án do Quốc hội quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án do Thủ tướng Chính phủ giao; dự án trên địa bàn hành chính từ 02 tỉnh trở lên; DA có công trình cấp đặc biệt.

+ BQL khu công nghiệp, chế xuất, công nghệ cao, kinh tế: dự án trên địa bàn.

+ CQCM về xây dựng thuộc UB cấp xã: DA do cấp xã quyết định đầu tư.

+ Sở XD chuyên ngành: Các dự án còn lại.

UBND tỉnh được phân cấp lại.



THẨM ĐỊNH CỦA CƠ QUAN CHUYÊN MÔN VỀ XÂY DỰNG, HỘI ĐỒNG XÂY DỰNG (2)

- Các trường hợp đặc biệt (Điều 33).
- + CQCM về xây dựng cấp Bộ: XD, NNMT, CT
- + CQCM về xây dựng thuộc cấp tỉnh: tất cả các dự án do UB cấp tỉnh là cơ quan chủ quản hoặc cơ quan có thẩm quyền trừ DA do Thủ tướng giao Bộ và trường hợp đặc biệt của CQCM về xây dựng cấp Bộ.
- + Hà Nội và Tp Hồ Chí Minh: tất cả, trừ công trình cấp đặc biệt do các cơ quan trung ương quyết định đầu tư và trường hợp đặc biệt của CQCM về xây dựng cấp Bộ.
- + Hội đồng thẩm định đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án do Quốc hội quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư.
- + Xác định thẩm quyền theo DATP, **DATP độc lập**, DA có nhiều CT chính,...
- + DA sửa chữa, cải tạo: theo quy mô công trình sửa chữa, cải tạo.



HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH, THỜI GIAN THẨM ĐỊNH

1. 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;
2. Đơn giản hoá hồ sơ trình thẩm định: không yêu cầu cung cấp hồ sơ quy hoạch đối với trường hợp đã khai thác được trên cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.
3. Thời gian thẩm định (***thực hiện thêm nhiệm vụ phòng cháy và chữa cháy***): 60 ngày đối với dự án quan trọng quốc gia; 25 ngày làm việc đối với dự án nhóm A có công trình cấp I trở lên, 20 ngày làm việc đối với các dự án nhóm A còn lại; 20 ngày làm việc đối với dự án nhóm B có công trình cấp I trở lên, 16 ngày làm việc đối với các dự án nhóm B còn lại; 15 ngày làm việc đối với dự án nhóm C có công trình cấp I trở lên; 12 ngày làm việc đối với các dự án nhóm C còn lại.

Gia hạn: gửi người đề nghị, chỉ 01 lần.



NỘI DUNG THẨM ĐỊNH CỦA CƠ QUAN CHUYÊN MÔN VỀ XÂY DỰNG:

- Giảm 02 nội dung (chuyển về người quyết định đầu tư):
 - + Sự phù hợp với chủ trương đầu tư (nếu có);
 - + Việc thực hiện thủ tục về môi trường.
- Điều chỉnh 02 nội dung:
 - + Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án.
 - + Đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.
- Các nội dung khác giữ nguyên.

PHÊ DUYỆT/QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ VÀ ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN:

- Phê duyệt dự án:

+ Điều 39; mẫu Phụ lục I.

+ Phân chia dự án thành phần, theo giai đoạn (không phải **độc lập**): phê duyệt từng DA thành phần, giai đoạn; phê duyệt toàn bộ DA khi kết thúc thẩm định toàn bộ.

+ Khi lập thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi: người quyết định đầu tư **được** giao chủ đầu tư phê duyệt hồ sơ thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật này.

+ Báo cáo kinh tế - kỹ thuật: người quyết định đầu tư giao chủ đầu tư đóng dấu phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.

- Điều chỉnh dự án:

+ Trường hợp điều chỉnh: Điều 29 LXD (chú ý dự án ĐTC, PPP).

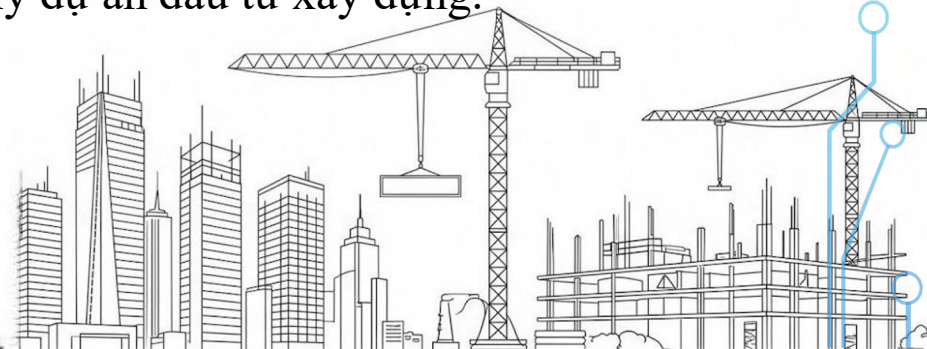
+ Trường hợp điều chỉnh phải thẩm định lại tại CQCM về XD: Điều 40.

QUẢN LÝ THIẾT KẾ XÂY DỰNG TRIỂN KHAI SAU KHI DỰ ÁN ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

- Chủ đầu tư thực hiện **thẩm định, phê duyệt** bước thiết kế xây dựng triển khai ngay trước khi lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu EPC, EC, EP.
- Chủ đầu tư được quyết định việc **kiểm soát** đối với các bước thiết kế còn lại.
- Thẩm tra thiết kế: Công trình quy định tại **khoản 5 Điều 26 LXD**; để CĐT **thẩm định** hoặc **kiểm soát** thiết kế.
- Nội dung thẩm định của chủ đầu tư, nội dung thẩm tra thiết kế xây dựng.
- Dự án PPP: trường hợp PL PPP quy định việc thẩm định của Cơ quan có thẩm quyền thì nội dung **thẩm định thiết kế và dự toán** theo PL về XD (**dự án BT**).
- Điều chỉnh thiết kế khi **chưa triển khai thi công**: Chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư chấp thuận trước khi thực hiện.

TỔ CHỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

- Các hình thức quản lý dự án (người quyết định đầu tư quyết định):
 - + Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng (đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên);
 - + Chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án.
- Theo nội dung quyết định đầu tư, Chủ đầu tư xác định một trong các hình thức:
 - + Tư vấn quản lý dự án;
 - + Thành lập ban quản lý dự án trực thuộc;
 - + Tự thực hiện quản lý dự án.
- UBND cấp xã được thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng.



MIỄN GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Kế thừa và cập nhật một số trường hợp (hiệu lực từ 01/01/2026).

- Theo nguyên tắc “mỗi công trình, từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi khởi công xây dựng chỉ phải thực hiện 1 TTHC”, bổ sung:

Công trình xây dựng thuộc dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định BC NCKT, BC NCKT điều chỉnh và được phê duyệt theo quy định;

- Cập nhật các Luật khác: Luật Điện lực (công trình ngoài khơi); Luật HK dân dụng (công trình tại cảng HK, đảm bảo bay);

- Làm rõ CT nhà ở riêng lẻ dưới 7 tầng; cấp IV tại nông thôn và thuộc khu vực không/chưa có một trong các loại quy hoạch đô thị - nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc.

- Bổ sung: CT thuộc DA ĐTC đặc biệt, CT xây dựng tại đất sử dụng vào mục đích QPAN.

Phải thông báo khởi công xây dựng kèm các hồ sơ tương đương cấp GPXD (để QLTTXD).

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

- Thực hiện trực tuyến toàn trình; trường hợp do sự cố khách quan, đột xuất, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo hình thức trực tiếp.
- Cắt giảm thời gian cấp phép: Nghị định số 175/2024/NĐ-CP quy định thời gian cấp phép là 20 ngày đối với giảm 50% thời gian thực hiện cấp giấy phép (07 ngày đối với nhà ở riêng lẻ, 09 - 10 ngày đối với công trình còn lại).
- Quy định cụ thể thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng: **Sở Xây dựng**, BQL các khu, UB cấp xã.



QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

1. Thực hiện quản lý liên tục từ khi tiếp nhận thông báo khởi công đến khi nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng.
2. Nội dung quản lý trật tự xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 67.
3. Phân cấp triệt để Trách nhiệm xử lý (Điều 73 NBĐ 217/2026/NĐ-CP & Điều 47 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15):
 - Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn; phân cấp quản lý cho UBND cấp Xã.
 - Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.



XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐẶC THÙ

1. Công trình khẩn cấp: được quyết định toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng; theo đó, dự án, công trình xây dựng khẩn cấp được thực hiện thi công xây dựng ngay công trình sau khi Lệnh Xây dựng công trình khẩn cấp được ban hành.

2. Công trình cấp bách: được áp dụng cơ chế đặc thù thực hiện song song, đồng thời các thủ tục (từ khâu chuẩn bị dự án, thiết kế đến thi công) nhằm đẩy nhanh tối đa tiến độ.

3. Dự án Đầu tư công đặc biệt: Chủ đầu tư được quyền chủ động chọn lọc, rút gọn các nội dung khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế xây dựng; Chủ đầu tư tự quyết định việc tổ chức quản lý thi công, giám sát và tự nghiệm thu hoàn thành công trình.

4. Công trình xây dựng tạm: 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 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.



XIN TRÂN TRỌNG CẢM ƠN !

