

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 6386 /BXD-KTQLXD
V/v thực hiện một số quy định
mới trong quản lý hoạt động đầu
tư xây dựng

Hà Nội, ngày 07 tháng 07 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Thực hiện nhiệm vụ được xác định tại Kế hoạch số 40/KH-BCĐ¹, Kế hoạch số 447/KH-CP², Bộ Xây dựng đã chủ trì biên soạn và trình Chính phủ ban hành Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Đồng thời, thực hiện Công điện số 78/CĐ-TTg ngày 29/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ về tập trung cắt giảm, đơn giản hoá thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng, Bộ Xây dựng đã báo cáo Chính phủ đề trình Quốc hội thông qua Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 ngày 27/6/2025 trong đó, tại khoản 1 Điều 56 có sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều, khoản, điểm của Luật Xây dựng.

Các quy định của các văn bản pháp luật nêu trên có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025. Để đảm bảo hiệu lực, hiệu quả thi hành của các quy định pháp luật trong công tác quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo hệ thống chính quyền địa phương 2 cấp. Bộ Xây dựng đề nghị các địa phương triển khai tổ chức thực hiện và quan tâm chỉ đạo thực hiện một số nội dung sau:

1. Về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng:

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng³ (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025): miễn giấy phép xây dựng đối với "*Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*". Do đó, để đảm bảo

¹ Kế hoạch số 40/KH-BCĐ ngày 19/4/2025 của Ban Chỉ đạo sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình chính quyền địa phương 02 cấp về phân công các bộ, cơ quan ngang bộ ban hành theo thẩm quyền hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến việc kết thúc hoạt động của chính quyền địa phương cấp huyện và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

² Kế hoạch số 447/KH-CP ngày 17/5/2025 của Chính phủ về việc xây dựng các nghị định phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền gắn với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

³ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 45/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 55/2024/QH15, Luật số 61/2024/QH15 và Luật số 84/2025/QH15.

thực hiện nghiêm công tác quản lý trật tự xây dựng khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh:

- Nghiêm túc thực hiện các quy định về quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 67 Nghị định 175/2024/NĐ-CP, trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại khoản 8 Điều 121 Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

- Chỉ đạo các cơ quan được phân cấp về quản lý trật tự xây dựng trong việc kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện trách nhiệm của Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

- Có biện pháp kiểm soát việc thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư về "*Kiểm tra các điều kiện khởi công công trình xây dựng theo quy định tại Điều 107 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Thực hiện việc thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; mẫu thông báo khởi công được quy định tại Phụ lục V Nghị định này*" theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng, thi công xây dựng công trình và bảo trì công trình xây dựng.

2. Về quản lý năng lực hoạt động xây dựng

Quy định về chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng tại khoản 4 Điều 148 , khoản 2 Điều 159 Luật Xây dựng đã được bãi bỏ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025).

Đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng thực hiện trách nhiệm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 159 Luật Xây dựng trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ thẩm quyền về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng/thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, cấp giấy phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu, quản lý trật tự xây dựng.

3. Các nội dung về phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng/thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở

Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ đã quy định việc phân cấp thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng/thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở cho cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh, cụ thể:

- Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 11 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP, nhiệm vụ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng/thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở các công trình thuộc dự án có công trình cấp đặc biệt, công trình của dự án thuộc lĩnh vực kỹ thuật chuyên ngành (hàng không, đường sắt và hàng hải) được chuyển từ cơ quan chuyên môn về xây

dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành cho cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh.

- Bộ quy định người đề nghị thẩm định được đề nghị cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với các dự án/công trình thuộc dự án có công trình cấp I quy định tại khoản 10 Điều 16 và khoản 7 Điều 44 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Đối với nhiệm vụ thẩm định hoặc có ý kiến về công nghệ đối với các dự án thuộc đối tượng điều chỉnh theo quy định tại Luật Chuyên gia công nghệ⁴, Bộ quản lý ngành, lĩnh vực chủ trì thẩm định về công nghệ/chủ trì phối hợp với Bộ Khoa học và Công nghệ có ý kiến về công nghệ đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư, Bộ trưởng bộ quản lý ngành, lĩnh vực quyết định đầu tư hoặc dự án do Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư (đối với dự án sử dụng vốn khác); cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh chủ trì thực hiện đối với các dự án còn lại.

4. Về thẩm quyền thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực

Việc thành lập và tổ chức hoạt động của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

Kể từ ngày 01/7/2025, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý, quyết định việc tổ chức lại hoặc giải thể Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập và thực hiện hình thức quản lý dự án theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 32 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

5. Nhiệm vụ, thẩm quyền về quản lý chi phí đầu tư xây dựng

Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ đã quy định việc phân cấp thẩm quyền các nội dung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng cho UBND cấp tỉnh, cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh và một số cơ quan khác, cụ thể:

a) Đối với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

- Công bố giá xây dựng tổng hợp, suất vốn đầu tư xây dựng (nếu cần thiết)⁵.
- Xây dựng, ban hành các định mức bảo trì, bảo dưỡng chưa có trong danh mục định mức được Bộ Xây dựng, bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành ban hành⁶.
- Ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật cấp nước đô thị và khu công nghiệp⁷.
- Không thực hiện việc công bố đơn giá xây dựng công trình của địa phương⁸.

⁴ Khoản 3 Điều 11 Nghị định 144/2025/NĐ-CP.

⁵ Quy định tại điểm c khoản 1 Điều 12 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP

⁶ Theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP

⁷ Theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP

⁸ Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP

- Không thực hiện việc lấy ý kiến Bộ Xây dựng trước khi ban hành định mức dự toán các công tác xây dựng đặc thù của địa phương⁹.

- Không thực hiện việc chấp thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng phân mộ cá nhân và giá dịch vụ nghĩa trang, dịch vụ hỏa táng tại các nghĩa trang, cơ sở hỏa táng được đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước¹⁰.

b) Đối với nhiệm vụ của cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh và một số cơ quan khác.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định của các Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, tổ chức triển khai tới các cơ quan chuyên môn trực thuộc, chủ đầu tư của các dự án, trong đó lưu ý một số nội dung sau:

- Cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh thực hiện việc cho ý kiến về sự phù hợp của phương án giá (gồm phương pháp xác định, các yếu tố đầu vào để xác định chi phí, định mức (nếu có), mức giá)... đối với giá chuyển nhượng quyền sử dụng phân mộ cá nhân và giá dịch vụ nghĩa trang, dịch vụ hỏa táng tại các nghĩa trang, cơ sở hỏa táng được đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước¹¹.

- Cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án hoặc chủ đầu tư (trong trường hợp đã xác định được chủ đầu tư) tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự toán chi phí chuẩn bị dự án, chi phí thuê tư vấn nước ngoài¹².

- Chủ đầu tư không phải báo cáo người quyết định đầu tư khi điều chỉnh dự toán xây dựng công trình¹³ trong các trường hợp quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 15 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ.

- Chủ đầu tư không phải lấy ý kiến về chỉ số giá xây dựng để điều chỉnh hợp đồng xây dựng đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ¹⁴.

6. Một số nội dung khác

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện xây dựng nội dung tuyên truyền liên quan đến thi hành các quy định mới nêu trên đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Có trách nhiệm đảm bảo nguồn lực để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ được phân cấp, phân quyền.

- Ban hành đầy đủ các văn bản theo nhiệm vụ đã được giao tại Luật và các Nghị định nêu trên về phân cấp, ủy quyền đối với các đơn vị trực thuộc trong phạm vi quản lý của địa phương.

⁹ Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Nghị định 144/2025/NĐ-CP

¹⁰ Theo quy định tại khoản 4 Điều 28 Nghị định 144/2025/NĐ-CP

¹¹ Theo quy định tại khoản 4 Điều 28 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP

¹² Theo quy định tại điểm 4 khoản 1 Điều 12 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP

¹³ Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 12 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP

¹⁴ Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP

- Việc thành lập, tổ chức lại, giải thể Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, khu vực đồng thời phải tuân thủ quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2025), cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy trong quá trình thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở. Ngày 18/6/2025, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 5269/BXD-KTQLXD về việc hướng dẫn, tổ chức thực hiện thẩm định nội dung thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; đề nghị các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nghiên cứu để thực hiện đảm bảo tuân thủ quy định.

Để đáp ứng các nhiệm vụ được phân cấp, phân quyền, Bộ Xây dựng đề nghị các địa phương phải kiện toàn, nâng cao năng lực chuyên môn để đáp ứng nhu cầu về việc thực hiện, quản lý đối với nội dung được phân cấp; trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc cần đề xuất kịp thời bằng văn bản gửi Bộ Xây dựng để hướng dẫn hoặc tổng hợp, báo cáo gửi cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Cục trưởng Cục KT-QLĐTXD;
- Lưu: VT, KTQLXD.(ĐTA)

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Bùi Xuân Dũng