

Đồng Nai, ngày 11 tháng 9 năm 2026

V/v ý kiến, kiến nghị, phản biện đối
với dự thảo Quyết định ban hành Quy
định một số nội dung quản lý nhà
nước về hoạt động xây dựng trên địa
bàn thành phố Đồng Nai

Kính gửi: **Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai**

Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố nhận được Công văn số 4994/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 14/8/2026 của Sở Xây dựng về việc đề nghị phản biện xã hội đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định một số nội dung quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai (*sau đây gọi tắt là dự thảo Quyết định*).

Căn cứ Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam năm 2015; Quyết định số 217-QĐ/TW ngày 12/12/2013 của Bộ Chính trị và Nghị quyết liên tịch số 403/2017/NQLT-UBTVQH14-CP-ĐCTUBTWMTTQVN ngày 15/6/2017, Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố đã ban hành Công văn số 1655/MTTQ-BTT, ngày 30/8/2026, đề nghị các tổ chức chính trị - xã hội thành phố; các Hội quần chúng do Đảng, Nhà nước giao nhiệm vụ và thành viên Hội đồng tư vấn Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố nghiên cứu, góp ý đối với dự thảo Quyết định; thời hạn gửi ý kiến về Ban Thường trực **trước ngày 05/9/2026**.

Đến ngày 08/9/2026, Ban Thường trực đã nhận được **10 văn bản** góp ý phản biện của các thành viên Hội đồng tư vấn Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố¹ và các 05 tổ chức, đơn vị trực thuộc².

Trên cơ sở nghiên cứu, tổng hợp các ý kiến góp ý, Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố có ý kiến phản biện đối với dự thảo Quyết định như sau:

I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

Ban Thường trực thống nhất về sự cần thiết ban hành Quyết định nhằm cụ thể hóa quy định của pháp luật, thống nhất quản lý và phân định rõ trách nhiệm trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

Đề nghị tiếp tục rà soát để bảo đảm đúng thẩm quyền, đúng phạm vi được giao; không sao chép quy định cấp trên; phân định rõ trách nhiệm, tránh chồng chéo; không phát sinh thủ tục, hồ sơ, chi phí không cần thiết, đồng thời bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người dân, doanh nghiệp và tính khả thi khi thực hiện.

¹ 05 Thành viên Hội đồng tư vấn tham gia góp ý, phản biện gồm: Ông Huỳnh Minh Thiện, ông Nguyễn Ngọc Vũ, ông Trần Quang Toại, ông Vòng Khiêng, ông Từ Đình Khôi.

² 05 Tổ chức, đơn vị trực thuộc tham gia góp ý, phản biện gồm: Hội Liên hiệp Phụ nữ thành phố; Hội Nông dân thành phố; Hội Luật gia thành phố; Hội khuyến học thành phố; Ban Dân chủ, Giám sát và Phản biện xã hội, Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố.

II. Ý KIẾN GÓP Ý, PHẢN BIỆN ĐỐI VỚI DỰ THẢO QUY ĐỊNH

1. Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng và căn cứ xây dựng Quy định

Đề nghị rà soát Điều 1, chỉ quy định những nội dung được Luật Xây dựng, Nghị định số 217/2026/NĐ-CP và các văn bản liên quan giao địa phương quy định, không lặp lại quy định đã đầy đủ tại văn bản cấp trên. Đồng thời, xác định rõ đối tượng áp dụng và rà soát, cập nhật đầy đủ căn cứ pháp lý.

2. Về phân định thẩm quyền thẩm định dự án, thiết kế (Điều 3, 4, 5 và 21)

Đề nghị rà soát, làm rõ thẩm quyền đối với dự án liên ngành, nhiều nguồn vốn, nhiều địa bàn hoặc thuộc khu chức năng do Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế quản lý, bảo đảm mỗi hồ sơ có một cơ quan chủ trì, một đầu mối chịu trách nhiệm. Đồng thời, đề nghị bổ sung bảng phân định thẩm quyền và cơ chế phối hợp để thuận lợi trong thực hiện.

3. Về Điều 6 – Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng

Đề nghị rà soát, không quy định lại những nội dung đã được Nghị định số 217/2026/NĐ-CP quy định rõ, chỉ quy định những nội dung thuộc thẩm địa phương và cần thiết cho tổ chức thực hiện. Đồng thời, làm rõ thẩm quyền đối với công trình trong cụm công nghiệp; dự án có nhiều công trình khác cấp; trường hợp điều chỉnh thiết kế làm thay đổi cấp công trình và dự án thuộc khu chức năng do Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế quản lý, bảo đảm thống nhất, tránh chồng chéo trong giải quyết thủ tục.

4. Về Điều 7 – Công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

Đề nghị rà soát các giới hạn về mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao, diện tích sàn và thời hạn tồn tại, bảo đảm phù hợp với điều kiện quy hoạch, hạ tầng từng khu vực, tránh áp dụng cứng nhắc. Đồng thời, cần công khai khu vực, tiêu chí áp dụng; làm rõ cách tính diện tích sàn, việc sửa chữa, cải tạo và xử lý khi quy hoạch điều chỉnh, bảo đảm quyền và nhu cầu ổn định chỗ ở chính đáng của người dân trong khu vực quy hoạch chưa thực hiện.

5. Về Điều 8 – Thẩm quyền chấp thuận phương án tuyển, vị trí công trình, mặt bằng tổng thể của dự án

Đề nghị làm rõ thành phần hồ sơ, trình tự, thời hạn, cơ quan đầu mối và kết quả giải quyết tại khoản 3; hạn chế dẫn chiếu nhiều văn bản chuyên ngành gây khó khăn khi thực hiện. Đồng thời, xác định rõ đây là nội dung quản lý theo thẩm quyền, không làm phát sinh thêm thủ tục hành chính; đối với dự án liên xã, cần quy định một đầu mối chủ trì giải quyết.

6. Về Điều 9 – Quy định đối với công trình tạm

Tại khoản 2, đề nghị làm rõ trường hợp phải lấy ý kiến Sở Xây dựng, nội dung, thời hạn và giá trị pháp lý của ý kiến, tránh phát sinh cơ chế “xin – cho”. Xác định UBND cấp xã là đầu mối giải quyết, Sở Xây dựng chỉ tham gia ý kiến đối với nội dung chuyên môn cần thiết và trong thời hạn cụ thể.

7. Về Điều 10 – Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp

Ban Thường trực thống nhất quy định nội dung này; tuy nhiên, đề nghị bảo đảm đồng bộ với pháp luật đất đai, nhất là đất trồng lúa và quy định về diện tích đất được sử

dụng xây dựng công trình. Quy định cần bảo đảm không làm thay đổi mục đích sử dụng đất, không hợp thức hóa việc sử dụng đất sai mục đích; đồng thời xem xét tính phù hợp của yêu cầu kết cấu công trình đối với nông nghiệp công nghệ cao, nhà kính, nhà màng và sản xuất quy mô lớn.

8. Về Điều 12 – Trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan chuyên ngành

Đề nghị rà soát quy định “không trả lời trong 05 ngày làm việc thì được coi là đồng ý”, nhất là đối với các nội dung liên quan đến an toàn công trình, PCCC, giao thông, môi trường, đê điều, điện lực, di tích...; chỉ áp dụng khi pháp luật cấp trên có quy định rõ. Trường hợp chưa có căn cứ, nên quy định trách nhiệm trả lời đúng hạn và cơ chế xử lý khi chậm trả lời, bảo đảm chặt chẽ, khả thi.

9. Về Điều 15 – An toàn, giám định và giải quyết sự cố công trình

Đề nghị rà soát Khoản 3, thống nhất một tiêu chí xác định UBND cấp xã chủ trì đối với công trình liên xã, tránh quy định chồng chéo giữa “diện tích xây dựng lớn hơn” và “nơi phát hiện sự cố đầu tiên”. Đồng thời, cần phân định rõ giám định nguyên nhân với ứng phó, xử lý sự cố; theo đó, cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp thành phố chủ trì đối với công trình liên xã, còn UBND cấp xã nơi xảy ra sự cố thực hiện cảnh báo, khoanh vùng, bảo vệ hiện trường, sơ tán khi cần thiết và kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền.

10. Về Điều 16 – Thông báo khởi công công trình

Đề nghị làm rõ việc thông báo khởi công không phải là thủ tục cấp phép thứ hai, không yêu cầu nộp lại hồ sơ, tài liệu mà cơ quan nhà nước đã có; phân biệt rõ tiếp nhận thông báo với kiểm tra điều kiện khởi công. Đồng thời, cần có giải pháp hỗ trợ người dân, doanh nghiệp thực hiện thông báo trực tuyến, nhất là trường hợp chưa thành thạo công nghệ.

11. Về Điều 18 – Quản lý trật tự xây dựng và trách nhiệm của UBND cấp xã

Cơ bản thống nhất giao UBND cấp xã là đầu mối quản lý trật tự xây dựng; tuy nhiên, đề nghị phân định rõ trách nhiệm giữa UBND cấp xã, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế và Sở Xây dựng, gắn với điều kiện nhân lực và năng lực thực thi, tránh chồng chéo hoặc bỏ sót nhiệm vụ.

Đề nghị tại điểm a, khoản 4 thống nhất sửa “Ủy ban nhân dân tỉnh” thành “Ủy ban nhân dân thành phố”.

12. Về Điều 19, Điều 20 – Kiểm tra chuyên ngành, PCCC và kiểm tra công trình

Đề nghị quy định rõ cơ chế phối hợp, liên thông giữa cơ quan xây dựng và Công an trong thẩm định, kiểm tra PCCC; tránh kiểm tra trùng lặp. Việc kiểm tra nên thực hiện theo kế hoạch, mức độ rủi ro và dấu hiệu vi phạm, đồng thời công khai phù hợp kế hoạch, tiêu chí, tần suất kiểm tra và trách nhiệm xử lý sau kiểm tra.

13. Về Điều 22 – Điều khoản chuyển tiếp

Đề nghị quy định đầy đủ việc xử lý đối với hồ sơ, dự án, giấy phép và công trình đang được giải quyết hoặc thực hiện, bảo đảm nguyên tắc không yêu cầu thực hiện lại thủ tục đã hoàn thành hợp pháp. Đồng thời, cần xác định rõ cơ quan tiếp tục giải quyết, việc bàn giao hồ sơ, thời hạn và trách nhiệm xử lý, tránh gián đoạn, chậm trễ và phát sinh thủ tục cho người dân, doanh nghiệp.

14. Về kỹ thuật soạn thảo, viện dẫn và Phụ lục

Đề nghị rà soát toàn diện dự thảo Quyết định, Quy định và Phụ lục về căn cứ pháp lý, thể thức, cách viện dẫn, số điều, tên cơ quan, lỗi chính tả và các nội dung chưa cập nhật (như “Ủy ban nhân dân **tỉnh**”), bảo đảm thống nhất với mô hình chính quyền và phạm vi áp dụng của thành phố Đồng Nai. Đồng thời, rà soát Phụ lục theo đúng mẫu, không bỏ sung tiêu chí, yêu cầu kỹ thuật ngoài thẩm quyền hoặc chưa có căn cứ pháp lý.

15. Về tổ chức thực hiện, công khai và giám sát cộng đồng

Đề nghị sau khi ban hành, tổ chức tập huấn thống nhất, xây dựng tài liệu hướng dẫn và công khai thẩm quyền, quy trình, thành phần hồ sơ, thời hạn, biểu mẫu, đầu mối giải quyết và tình trạng xử lý hồ sơ để thuận lợi trong thực hiện.

Đồng thời, nghiên cứu bổ sung cơ chế giám sát cộng đồng, phát huy vai trò của MTTQ và Nhân dân; định kỳ đánh giá, kịp thời điều chỉnh những quy định phát sinh vướng mắc, bất cập trong thực tiễn.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố thống nhất về sự cần thiết ban hành Quyết định; đồng thời đề nghị Sở Xây dựng tiếp tục rà soát, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo theo các nội dung góp ý, phản biện nêu trên, nhất là về phân định thẩm quyền; thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục; công trình có thời hạn; công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp; xử lý sự cố công trình; kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng và điều khoản chuyển tiếp.

Đề nghị cơ quan soạn thảo lập bảng tổng hợp, tiếp thu, giải trình đối với từng nhóm ý kiến, làm cơ sở theo dõi, giám sát quá trình hoàn thiện dự thảo; bảo đảm các quy định đúng thẩm quyền, thống nhất, minh bạch, khả thi, không làm phát sinh thủ tục, chi phí không cần thiết.

Việc tổ chức thực hiện cần lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm, gắn phân cấp với năng lực thực thi, trách nhiệm giải trình, kiểm soát quyền lực và giám sát xã hội; qua đó nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Thường trực Thành ủy;
 - Thường trực HĐND thành phố;
 - Ủy ban nhân dân thành phố;
 - BTT Ủy ban MTTQ VN thành phố;
 - Lưu VT, Ban DC, GS&PBXH.
- Số 432/2026/DC03/Thành.

TM. BAN THƯỜNG TRỰC
PHÓ CHỦ TỊCH



Lưu Thị Hà