

Số: 1665 /UBND-KT

Đồng Phú, ngày 21 tháng 8 năm 2026

V/v góp ý Dự thảo Quyết định 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.

UBND phường Đồng Phú nhận được Công văn số 4994/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 14/8/2026 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến góp ý Dự thảo tham mưu UBND thành phố Ban hành Quyết định Quy định một số nội dung quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

UBND phường Đồng Phú cơ bản thống nhất với dự thảo Quyết định, đồng thời, để bảo đảm tính chính xác, thống nhất và khả thi, UBND phường có một số nội dung góp ý như sau:

1. Về căn cứ và thể thức văn bản

- Đối với dự thảo Quyết định, đề nghị sửa cụm từ:

+ “Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 63/2025/QH15” thành “Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15” tại dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định.

+ Tại phần mở đầu Tờ trình, đề nghị sửa “Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH” thành “Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15”.

- Rà soát, thống nhất viết hoa tên loại văn bản, tên cơ quan và cách ghi ngày, tháng trong toàn bộ hồ sơ.

+ “Ủy ban nhân dân tỉnh” thành “Ủy ban nhân dân thành phố” tại toàn bộ hồ sơ;

+ “Bộ công an” thành “Bộ Công an”;

+ “Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Chính phủ” thành “Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội”;

+ “Quyết định số 14/2023/QĐUBND” thành “Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND”;

+ “Luật Phòng cháy...” thành “Luật Phòng cháy...”;

+ “hoạt xây dựng” thành “hoạt động xây dựng”;

2. Nội dung quy định

- Điều 1: Đề nghị rà soát, tinh gọn Điều 1 theo hướng chỉ xác định phạm vi điều chỉnh và nhóm nội dung được UBND thành phố quy định; không liệt kê toàn bộ 17 nội dung giao quy định chi tiết tại các luật, nghị định.

Lý do: Điều 1 hiện vừa quy định phạm vi điều chỉnh, vừa liệt kê căn cứ giao thẩm quyền, dẫn đến dài, trùng lặp với phần căn cứ ban hành và khó xác định chính xác phạm vi áp dụng của từng điều.

Đề nghị sửa lỗi tại khoản 4 Điều 1: “cơ quan chuyên môn về xây” thành “cơ quan chuyên môn về xây dựng”.

- Đề nghị sửa khoản 4 Điều 3 thành:

“Giao cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp xã được giao tham mưu quản lý nhà nước về xây dựng thực hiện thẩm định các dự án do Chủ tịch UBND cấp xã quyết định đầu tư...”.

Không quy định “cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND xã, phường (sau đây gọi chung là UBND cấp xã)”.

Lý do: Cơ quan chuyên môn và UBND cấp xã là hai chủ thể khác nhau; cách diễn đạt trong dự thảo có thể dẫn đến nhầm lẫn về chủ thể, thẩm quyền và trách nhiệm pháp lý.

- Điều 6: Đề nghị bổ sung rõ thẩm quyền cấp lại, điều chỉnh, gia hạn và thu hồi giấy phép xây dựng do UBND cấp huyện trước đây cấp;

Chỉnh sửa cụm từ “nằm trên địa bàn 02 xã” thành “từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên”

Lý do: Tên điều bao gồm cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép nhưng khoản 3 mới đề cập điều chỉnh, gia hạn; chưa xử lý đầy đủ các nghiệp vụ còn lại. Việc dùng “đơn vị hành chính cấp xã” cũng bảo đảm bao quát cả xã và phường.

- Điều 7: Đề nghị thuyết minh rõ cơ sở xác định mật độ xây dựng tối đa 40%, số tầng, chiều cao, diện tích sàn và quy mô của từng loại công trình; đồng thời quy định nguyên tắc xử lý khi quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc hoặc yêu cầu an toàn của khu vực có chỉ tiêu thấp hơn.

- Điều 18: Đề nghị sửa cụm từ “Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh” tại điểm a khoản 4 thành “Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố”.

Đề nghị làm rõ cơ chế phối hợp giữa UBND cấp xã với Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế đối với công trình nằm trong khu chức năng nhưng hành vi vi phạm có ảnh hưởng đến địa bàn dân cư bên ngoài.

Lý do: Bảo đảm thống nhất tên đơn vị hành chính và tránh khoảng trống hoặc trùng lặp trong phát hiện, ngăn chặn, xử lý vi phạm trật tự xây dựng.

- Điều 19: Đề nghị rà soát lại tên Điều 19 và các khoản 1, 4 để xác định chính xác cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp; không quy định đồng thời UBND cấp xã và cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp xã cùng “tổ chức kiểm tra quản lý” nếu không phân định rõ trách nhiệm.

Lý do: Khoản 4 hiện giao trách nhiệm cho hai chủ thể nhưng chưa xác định chủ thể ban hành kế hoạch, quyết định kiểm tra, ký kết quả kiểm tra và chịu trách nhiệm tổng hợp. Nội dung này cần thống nhất với Điều 13 Nghị định số 105/2025/NĐ-CP.

- Điều 20: Đề nghị rà soát, cân nhắc bỏ điểm c, d và đ khoản 3 Điều 20; trường hợp giữ lại phải quy định rõ căn cứ pháp lý, thành phần hồ sơ, nội dung kiểm tra, thời hạn giải quyết, giá trị pháp lý của văn bản xác nhận và cơ quan ký xác nhận.

Lý do: Các nội dung này có dấu hiệu hình thành thủ tục hành chính theo yêu cầu của chủ đầu tư nhưng dự thảo chưa quy định đầy đủ trình tự, hồ sơ, thời hạn và kết quả giải quyết; dễ phát sinh cách hiểu đây là thủ tục nghiệm thu hoặc hợp thức hóa công trình.

- Về điều khoản chuyển tiếp tại khoản 3 Điều 22: Đề nghị sửa theo hướng hồ sơ đã tiếp nhận trước ngày Quyết định có hiệu lực thì tiếp tục giải quyết theo quy định chuyển tiếp của Luật Xây dựng năm 2025 và Nghị định số 217/2026/NĐ-CP; chỉ áp dụng quy định tại thời điểm tiếp nhận khi pháp luật cấp trên cho phép.

Lý do: Không phải mọi hồ sơ đang giải quyết đều mặc nhiên được áp dụng toàn bộ quy định cũ; cần tránh xung đột với quy định chuyển tiếp của văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.

Trên đây là ý kiến của UBND phường Đồng Phú, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, hoàn thiện dự thảo./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Lãnh đạo Văn phòng, CVKT;
- Lưu: VT. 

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**




Trương Hữu Thành