

Số: 4287/UBND-KT

Đồng Xoài, ngày 03 tháng 9 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.

Thực hiện Công văn số 4994/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 14/8/2026 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến góp ý đối với 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;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Công văn số 1415/PKHT&ĐT ngày 02/9/2026.

UBND phường Đồng Xoài cơ bản thống nhất với nội dung 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 kèm theo Công văn số 4994/SXD-QLHĐ&VLXD nêu trên của Sở Xây dựng. Tuy nhiên, UBND phường có một số góp ý như sau:

1. 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

Đề nghị bổ sung điểm g vào sau điểm e khoản 2 Điều 2 dự thảo Quyết định với nội dung như sau:

“g) Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2019 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước”.

2. Dự thảo Quy định một số nội dung quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai

- Đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thương mại, dịch vụ trên đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp đa mục đích theo điểm a khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 vào Điều 10 dự thảo Quy định hoặc thêm một điều khoản mới vào sau Điều 10 dự thảo Quy định.

Lý do: Điểm a khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định một chính sách mới, cho phép người sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ trên thửa đất đó. Do đó, trong thời gian qua, trên địa bàn thành phố nói chung và phường Đồng Xoài nói riêng đã xuất hiện nhu cầu thực tế rất lớn về việc xây dựng các công trình bằng khung thép phục vụ kinh doanh thương mại, dịch vụ kết hợp như: quán cà phê, nhà hàng, nhà văn phòng... Tuy nhiên, tại Quyết định số 46/2025/QĐ-

UBND ngày 21/10/2025 của UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) và dự thảo Quyết định chỉ quy định quản lý đối với công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, chưa có quy định kỹ thuật cụ thể để quản lý đối với hoạt động xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ kết hợp này. Việc chưa có quy định cụ thể sẽ gây khó khăn trong công tác quản lý, kiểm tra, hậu kiểm và xử lý vi phạm; đồng thời tiềm ẩn nguy cơ phát sinh tình trạng xây dựng không đúng quy định (như: xây dựng kiên cố hóa, biến tướng trái pháp luật trên đất nông nghiệp, không bảo đảm an toàn kết cấu chịu lực...), tiềm ẩn nguy cơ cháy nổ và vệ sinh môi trường.

- Đề nghị nghiên cứu bổ sung Điều 11 vào sau Điều 10 Chương III của dự thảo Quy định như sau:

“Điều 11. Quy định về diện tích, kích thước tối thiểu của lô đất được cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

Diện tích và kích thước tối thiểu của lô đất được cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ áp dụng trong quy định này (không tính phần diện tích hạn chế sử dụng) được quy định như sau:

1. Nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thì thực hiện theo dự án được phê duyệt.

2. Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết, dự án phân lô bán nền chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này là lô đất có diện tích xây dựng không nhỏ hơn 50 m², đồng thời phải bảo đảm kích thước chiều rộng mặt tiền lô đất không nhỏ hơn 5 m khi tiếp giáp với đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 19 m và không nhỏ hơn 4 m khi tiếp giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 19 m.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực hiện hữu là lô đất có diện tích xây dựng không nhỏ hơn 30 m², đồng thời phải bảo đảm kích thước tối thiểu của chiều rộng mặt tiền nhà, chiều sâu theo phương vuông góc so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3 m.

4. Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án, diện tích lô đất còn lại từ 15 m² đến nhỏ hơn 30 m² (không tính phần diện tích hạn chế sử dụng), đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền lô đất, chiều sâu theo phương vuông góc so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3 m thì được phép cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới theo quy định.

5. Các trường hợp còn lại được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới nếu có yếu tố xây dựng hợp khối kiến trúc với công trình hiện hữu trên cùng một lô đất (xây dựng liên kế)”.

Lý do: Theo quy định về điều kiện tách thửa đất tại:

+ Điểm a khoản 3 Điều 1 Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ): **“Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp sau: a) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.**

+ Điểm a khoản 2 Điều 1 Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ): ***“Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp sau: a) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất”***.

Do đó, đối với các dự án thu hồi đất để làm đường giao thông do nhà nước làm chủ đầu tư, do chưa có quy định cụ thể về diện tích, kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất cho phần diện tích đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi nên đã tồn tại các thửa đất có hình thể zic-zac, xiên méo, giạt cấp nhiều... và kích thước cạnh chiều rộng mặt tiền, chiều sâu $\leq 3\text{m}$, diện tích lô đất $\leq 30\text{ m}^2$, trong khi nhà nước không đủ nguồn lực để tái thiết các công trình tiếp giáp đồng bộ với tuyến đường.

Trong khi đó, điều kiện về cấp giấy phép xây dựng tại khoản 1 Điều 44 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 quy định: *“Điều kiện để cấp giấy phép xây dựng, bao gồm: Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị riêng theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy chế quản lý kiến trúc theo pháp luật về kiến trúc hoặc quy hoạch chi tiết ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch, trừ trường hợp cấp giấy phép xây dựng có thời hạn; Thiết kế xây dựng bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận; thực hiện đầy đủ quy định về bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy; bảo đảm khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật”* và các văn bản hướng dẫn không quy định về diện tích xây dựng tối thiểu để cấp phép xây dựng. Hiện nay, chưa có quy chế quản lý kiến trúc, tuy nhiên, theo các văn bản pháp luật trước đây quy định về kích thước lô đất quy hoạch xây dựng:

+ Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn Điều 121 Luật Xây dựng năm 2003 quy định đối với công trình xây dựng đang tồn tại nhưng không phù hợp với quy hoạch xây dựng: *“Trường hợp thực hiện ngay quy hoạch xây dựng, chủ công trình xây dựng phải phá dỡ phần không phù hợp với quy hoạch xây dựng và được đền bù theo quy định của pháp luật; Phần diện tích mặt bằng khu đất còn lại được phép xây dựng nhưng phải tuân theo quy hoạch xây dựng, quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và được xử lý cụ thể như sau: (Nếu phần diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15 m^2 có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3 m thì không được phép xây dựng, Nếu phần diện tích đất còn lại từ 15 m^2 đến nhỏ hơn 40 m^2 có chiều rộng mặt tiền từ 3 m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3 m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng. Các trường hợp còn lại được phép xây dựng nhưng phải tuân theo quy hoạch xây dựng được duyệt”*. Hiện nay đã có Luật mới thay thế nhưng không quy định nội dung này.

+ Tại điểm 2.8.9 mục 2.8 Chương 2 QCXDVN 01:2008/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng quy định: *“Lô đất xây dựng khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20\text{ m}$, phải đảm bảo diện tích xây dựng $\geq 45\text{ m}^2$ đồng thời bề rộng, chiều sâu của lô đất $\geq 5\text{ m}$; Lô đất xây dựng khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $< 20\text{ m}$, phải đảm bảo diện tích xây dựng $\leq 36\text{ m}^2$*

đồng thời bề rộng, chiều sâu của lô đất $\leq 4\text{ m}$ "; tại điểm 2.10.2 mục 2.10 Chương 2 QCVN 01:2008/BXD, quy định: "Trong trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liên kế là $25\text{m}^2/\text{căn nhà}$ với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn $2,5\text{m}$, quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo quy định chung cho toàn dãy phố; Trong trường hợp lô đất đứng đơn lẻ, diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là $50\text{m}^2/\text{căn nhà}$ với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 5m ". Hiện nay đã có QCVN 01:2026/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch đô thị và nông thôn ban hành kèm theo Thông tư số 46/2026/TT-BXD ngày 30/6/2026 của Bộ Xây dựng thay thế các quy chuẩn cũ nhưng không quy định các nội dung này, do đó, địa phương không có cơ sở cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho người dân tại các khu vực hiện hữu trong đô thị (khu vực cũ).

Trong khi diện tích, kích thước xây dựng này hoàn toàn phù hợp với diện tích, kích thước lô đất ở được quy định tại mục 5.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13967: 2024 về nhà ở riêng lẻ và điều kiện về tách thửa đất ở quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) và điểm a, điểm b khoản 2 Điều 4 Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Bình Phước (cũ).

Mặt khác, hiện nay, diện tích nhà ở tối thiểu để đăng ký thường trú tại chỗ ở hợp pháp quy định tại Điều 2 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 10/11/2025 của HĐND tỉnh (nay là HĐND thành phố) trên địa bàn thành phố Đồng Nai là 08m^2 sàn/người. Theo đó, một căn hộ trung bình 4 người/hộ (gồm vợ, chồng và 2 con) cần diện tích tối thiểu 32 m^2 .

Từ các lý do nêu trên và để tránh tình trạng xây dựng các công trình siêu mỏng, siêu méo hình thành trong tương lai trên địa bàn thành phố, cũng như để có cơ sở pháp lý thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra trật tự xây dựng theo phân cấp, UBND phường đề nghị Sở Xây dựng bổ sung thêm điều khoản nêu trên nhằm quy định cụ thể về kích thước chiều rộng mặt tiền, chiều sâu và diện tích tối thiểu của lô đất xây dựng nhà ở, để địa phương có cơ sở thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho người dân trên địa bàn đúng theo quy định của pháp luật.

- Đề nghị chỉnh sửa cụm từ "của Chính phủ" thành "của Quốc hội" tại khoản 3 Điều 11 dự thảo Quy định để bảo đảm tính pháp lý.

- Trong cùng một đoạn văn, đề nghị viết thường sau dấu ":" và ";".

Trên đây là ý kiến góp ý đối với dự thảo Quy 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 tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND phường;
- Phòng KT, HT&ĐT;
- LĐVP, CVKT;
- Lưu: VT(NN-416_{3/9}).



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Y Lai
Vương Đức Lai