

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHƯỚC SƠN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3633 /UBND-KT
V/v 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

Phước Sơn, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai

Thực hiện Công văn số 4994/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 14/8/2026 của Sở Xây dựng về việc 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.

Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo Quyết định, dự thảo Quy định kèm theo và các văn bản có liên quan. Đồng thời, qua xem xét Công văn số 247/CV-KT ngày 27/8/2026 của Phòng Kinh tế về việc góp ý dự thảo nêu trên.

Nay, UBND xã Phước Sơn có ý kiến như sau:

I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUY ĐỊNH

UBND xã Phước Sơn nhận thấy việc ban hành Quy định một số nội dung quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai là cần thiết, nhằm thống nhất việc áp dụng các quy định pháp luật về xây dựng, đồng thời cụ thể hóa trách nhiệm, thẩm quyền của các cơ quan, đơn vị và UBND cấp xã trong công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

Đặc biệt, trong quá trình thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, việc quy định cụ thể trách nhiệm, thẩm quyền của UBND cấp xã có ý nghĩa quan trọng, góp phần nâng cao tính chủ động của chính quyền cơ sở, hạn chế việc chuyển hồ sơ qua nhiều cấp trung gian, rút ngắn thời gian giải quyết công việc và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước.

Tuy nhiên, một số nhiệm vụ được dự thảo giao cho UBND cấp xã có tính chất chuyên môn sâu, trong khi điều kiện về nhân lực, trình độ chuyên môn, cơ sở dữ liệu và trang thiết bị tại cấp xã còn hạn chế. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng tiếp tục rà soát để bảo đảm các nhiệm vụ được giao phù hợp với năng lực thực tế của UBND cấp xã.

II. NỘI DUNG GÓP Ý CỤ THỂ

1. Về thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và Báo cáo kinh tế - kỹ thuật tại Điều 3 và Điều 4

Tại Điều 3 và Điều 4 của dự thảo, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp xã được giao thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với các dự án do Chủ tịch UBND cấp xã quyết định đầu tư, trong đó có các nội dung thẩm định chuyên môn theo quy định.

UBND xã Phước Sơn nhận thấy, trên thực tế, công chức thực hiện nhiệm vụ địa chính, xây dựng, nông nghiệp và môi trường tại cấp xã thường phải kiêm nhiệm nhiều lĩnh vực. Số lượng công chức chuyên môn còn hạn chế, trong khi việc thẩm định các nội dung liên quan đến thiết kế xây dựng, kết cấu công trình, giải pháp kỹ thuật, dự toán và các yêu cầu chuyên ngành đòi hỏi trình độ chuyên môn sâu.

Do đó, nếu giao UBND cấp xã thực hiện thẩm định toàn diện các nội dung nêu trên sẽ gây khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện, nhất là đối với các công trình có quy mô lớn hoặc yêu cầu kỹ thuật phức tạp.

Do vậy, UBND xã Phước Sơn kiến nghị:

- Bổ sung cơ chế để UBND cấp xã, trong trường hợp không đủ điều kiện về nhân lực, năng lực chuyên môn hoặc điều kiện thực hiện thẩm định, được báo cáo UBND thành phố xem xét giao cơ quan chuyên môn thuộc thành phố hoặc cơ quan quản lý xây dựng chuyên ngành hỗ trợ thực hiện việc thẩm định.

- Quy định rõ trách nhiệm của cơ quan được giao hỗ trợ thẩm định, thời hạn thực hiện và cơ chế phối hợp với UBND cấp xã để tránh phát sinh thêm thủ tục, kéo dài thời gian giải quyết hồ sơ.

- Đề nghị làm rõ cụm từ “cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp xã”, bảo đảm phù hợp với mô hình tổ chức bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp và cơ cấu tổ chức thực tế tại UBND cấp xã.

2. Về điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng do UBND cấp huyện trước đây cấp tại khoản 3 Điều 6

Dự thảo quy định trường hợp giấy phép xây dựng do UBND cấp huyện trước đây cấp thì thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng thuộc UBND cấp xã. Phòng Kinh tế nhận thấy quy định này cần được nghiên cứu thêm do liên quan trực tiếp đến việc quản lý và khai thác hồ sơ cấp phép xây dựng đã được cấp trước đây.

Hiện nay, hồ sơ cấp phép xây dựng do UBND cấp huyện trước đây thực hiện có thể bao gồm bản vẽ thiết kế, hồ sơ thẩm định, giấy phép xây dựng và các tài liệu liên quan đang được lưu trữ tại cơ quan cấp huyện trước đây hoặc cơ quan được giao tiếp nhận, quản lý hồ sơ sau khi sắp xếp tổ chức bộ máy.

Trong trường hợp UBND cấp xã được giao thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn các giấy phép này nhưng không được bàn giao đầy đủ hồ sơ, dữ liệu gốc thì việc kiểm tra, đối chiếu hồ sơ ban đầu với nội dung đề nghị điều chỉnh, gia hạn sẽ gặp nhiều khó khăn.

Do vậy, UBND xã Phước Sơn kiến nghị:

- Nghiên cứu quy định thống nhất cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn đối với giấy phép xây dựng do UBND cấp huyện trước đây cấp, bảo đảm phù hợp với khả năng tiếp cận và quản lý hồ sơ gốc.

- Trường hợp tiếp tục giao UBND cấp xã thực hiện, đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm của cơ quan đang quản lý hồ sơ trong việc cung cấp, sao lục,

chuyển giao hồ sơ, dữ liệu cấp phép xây dựng cho UBND cấp xã khi có yêu cầu. Đồng thời, cần có quy định về phương thức khai thác dữ liệu điện tử nhằm hạn chế việc phải tìm kiếm, sao chụp hồ sơ giấy, góp phần rút ngắn thời gian giải quyết thủ tục hành chính.

3. Về công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại Điều 10

UBND xã Phước Sơn cơ bản thống nhất với việc quy định cụ thể về công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Đây là nội dung có ý nghĩa thiết thực, phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân sản xuất nông nghiệp tại địa phương.

Tuy nhiên, để bảo đảm thống nhất trong quá trình thực hiện, hạn chế tình trạng lợi dụng quy định để xây dựng công trình không đúng mục đích sử dụng đất, đề nghị nghiên cứu bổ sung, làm rõ một số nội dung sau:

a) Về thủ tục chấp thuận tổng mặt bằng

Đề nghị quy định cụ thể thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục và thời hạn giải quyết đối với việc UBND cấp xã chấp thuận tổng mặt bằng công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa.

Việc quy định cụ thể sẽ tạo cơ sở để UBND cấp xã thực hiện thống nhất, đồng thời giúp người dân dễ dàng thực hiện, hạn chế phát sinh việc phải bổ sung hồ sơ nhiều lần.

b) Về số lượng vị trí được xây dựng

Khoản 3 Điều 10 quy định công trình chỉ được xây dựng tối đa tại 02 vị trí. Đề nghị làm rõ “02 vị trí” được xác định:

- Trên từng thửa đất;
- Trên một chủ sử dụng đất;
- Hay trên tổng diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

Đồng thời, đề nghị quy định rõ cách xác định trường hợp một hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất nông nghiệp ở các vị trí khác nhau để UBND cấp xã có cơ sở kiểm tra, quản lý.

4. Về quản lý trật tự xây dựng và nội dung tại Điều 19

Qua nghiên cứu dự thảo, UBND xã Phước Sơn nhận thấy tại khoản 4 Điều 19 có nội dung quy định:

“Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã (Phòng Kinh tế hoặc Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị)...”

UBND xã Phước Sơn kiến nghị Sở Xây dựng xem xét rà soát, chỉnh sửa nội dung này cho phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, bởi tên gọi “Phòng Kinh tế” hoặc “Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị” cần được xác định rõ thuộc cấp nào, tránh cách hiểu đây là cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp xã.

Đề nghị sử dụng thuật ngữ thống nhất với quy định hiện hành về tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp xã và UBND cấp thành phố.

Đối với công tác kiểm tra, quản lý về phòng cháy, chữa cháy đối với các cơ sở trên địa bàn, đề nghị bổ sung cơ chế phối hợp giữa UBND cấp xã với cơ quan Công an và lực lượng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ có thẩm quyền. Việc phối hợp là cần thiết vì một số nội dung kiểm tra về phòng cháy, chữa cháy đòi hỏi chuyên môn nghiệp vụ, thiết bị và phương tiện chuyên dụng mà UBND cấp xã chưa được trang bị đầy đủ.

5. Về việc tiếp nhận, quản lý thông báo khởi công tại Điều 16

Tại khoản 5 Điều 16 của dự thảo quy định thời hạn 05 ngày làm việc kể từ khi tiếp nhận thông báo khởi công, UBND cấp xã thực hiện kiểm tra, phê duyệt dữ liệu thông báo do tổ chức, cá nhân nhập vào Hệ thống thông tin về hoạt động xây dựng.

UBND xã Phước Sơn thống nhất với chủ trương tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong công tác quản lý xây dựng. Tuy nhiên, đề quy định có tính khả thi, đề nghị Sở Xây dựng quan tâm đến điều kiện thực tế về hạ tầng kỹ thuật và nhân lực tại cấp xã.

Hiện nay, việc tiếp cận, khai thác và vận hành các hệ thống dữ liệu chuyên ngành tại cấp xã còn gặp một số khó khăn; công chức chuyên môn cần được cấp tài khoản, phân quyền và được hướng dẫn sử dụng hệ thống trước khi thực hiện chính thức.

Do đó, UBND xã Phước Sơn kiến nghị:

- Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức tập huấn, hướng dẫn nghiệp vụ cho công chức cấp xã trước khi triển khai chính thức.
- Thực hiện cấp tài khoản, phân quyền đầy đủ và bảo đảm kết nối ổn định với hệ thống thông tin dùng chung.
- Có phương án xử lý trong trường hợp hệ thống thông tin bị lỗi, mất kết nối hoặc không thể cập nhật dữ liệu, nhằm bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của tổ chức, cá nhân.
- Xem xét quy định chuyển tiếp trong thời gian đầu triển khai hệ thống để UBND cấp xã có điều kiện làm quen, vận hành và xử lý các tình huống phát sinh.

III. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ CHUNG

Ngoài các nội dung nêu trên, UBND xã Phước Sơn kiến nghị Sở Xây dựng một số nội dung sau:

1. Bảo đảm thống nhất về thuật ngữ, thẩm quyền và trách nhiệm giữa các cơ quan trong mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.
2. Phân định rõ trách nhiệm của UBND cấp xã, cơ quan chuyên môn thuộc UBND thành phố và các cơ quan quản lý chuyên ngành, nhất là đối với các nội dung có tính chất kỹ thuật chuyên sâu.
3. Đối với những nhiệm vụ mới giao cho UBND cấp xã, cần đồng thời quy định rõ nguồn lực, nhân sự, cơ sở dữ liệu, phần mềm và cơ chế phối hợp để bảo đảm điều kiện thực hiện.

4. Đề nghị có hướng dẫn cụ thể đối với các trường hợp chuyển tiếp từ thời điểm thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, đặc biệt là hồ sơ, giấy phép, công trình, dự án đã được cơ quan cấp huyện trước đây tiếp nhận hoặc giải quyết nhưng chưa hoàn thành.

UBND xã Phước Sơn kính gửi Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND xã;
- LĐVP; CVKT (KT);
- Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT, (Đức).



**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Bùi Anh Tuấn