

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Đồng Nai, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Số: 8062/SXD-QLHĐ&VLXD

V/v tiếp thu, giải trình 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 (lần 2).

Kính gửi:

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố;
- Bộ Chỉ quy quân sự thành phố;
- Công an thành phố;
- Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố;
- Các Sở, ban, ngành của thành phố¹;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- UBND các xã, phường.

Thực hiện Công văn số 2710/UBND-KT ngày 08/8/2025 của UBND thành phố triển khai thực hiện một số quy định mới trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh (nay là thành phố Đồng Nai). Trong đó, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tư pháp, các cơ quan chuyên môn về xây dựng cùng các đơn vị liên quan rà soát các quy định pháp lý liên quan, thống nhất ý kiến, tham mưu UBND thành phố ban hành quy định về phân cấp, phân quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh (tất cả các nguồn vốn).

Theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Công văn số 4818/UBND-KTN ngày 08/7/2026 về việc thực hiện thông báo nội dung giao quy định chi tiết trong Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng. Trong đó, giao Sở Xây dựng tiếp tục chủ trì, phối với Sở Tư pháp, UBND các xã, phường cùng các đơn vị liên quan nghiên cứu soạn thảo, trình ban hành các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền của mình quy định các nội dung được Nghị định số 217/2026/NĐ-CP giao, bảo đảm chất lượng, tiến độ.

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì dự thảo Quyết định và tổ chức gửi dự thảo Quyết định đến các Sở, ban, ngành

¹ Các sở, ban, ngành gồm: Sở Nội vụ; Sở Tư pháp; Sở Khoa học và Công nghệ; Thanh tra Thành phố; Sở Tài chính; Sở Công Thương; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế Đồng Nai; Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Sở Giáo dục và Đào tạo; Sở Dân tộc và Tôn giáo; Sở Y tế; Sở Ngoại vụ; Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố; Các Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng; Công trình giao thông, Công trình nông nghiệp, Công trình dân dụng.

của thành phố và UBND các xã, phường và các cơ quan, đơn vị có liên quan tại Công văn số 4994/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 14/8/2026 và Công văn số 5386/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 24/8/2026 để lấy ý kiến đóng góp cho dự thảo nêu trên. Qua đó, Sở Xây dựng đã nhận **được 58 ý kiến** góp ý, trong đó: **19 ý kiến** đóng góp của các Sở, ban, ngành **39 ý kiến** của UBND các phường, xã trong thành phố và đã có Công văn số 6561/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 21/9/2026 và Công văn số 6714/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 23/9/2026 tiếp thu giải trình các ý kiến góp ý và đồng thời gửi lấy ý kiến góp ý (lần 2).

Đến hết thời gian lấy ý kiến lần 2, Sở Xây dựng đã nhận **được 33 ý kiến** góp ý, trong đó: **13 ý kiến** đóng góp của các Sở, ban, ngành **20 ý kiến** của UBND các phường, xã trong thành phố (lần 2). Nay Sở Xây dựng giải trình việc tiếp thu ý kiến đóng góp cũng như thông báo đến các Sở, ban, ngành; UBND các xã, phường có liên quan về những nội dung tiếp thu ý kiến đóng góp như sau: *(Có bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý kèm theo).*

Trên đây là nội dung báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành; UBND các xã, phường về 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./. *Ưu*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc (để b/c);
- Các phòng chuyên môn trực thuộc Sở (để góp ý);
- Đăng Website Sở;
- Lưu VT, QLHĐ&VLXD.Thành

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương

BẢN TỔNG HỢP Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý, PHẢN BIỆN XÃ HỘI 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 (LẦN 2)

NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý/THAM VẤN/ PHẢN BIỆN	NỘI DUNG GÓP Ý/ THAM VẤN/ PHẢN BIỆN	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
Các góp ý liên quan đến: Dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định.	Không có góp ý		
Các nội dung góp ý liên quan đến Dự thảo Quy định	1) Sở Tư pháp tại Công văn số 3853/STP-XDPBPL ngày 24/9/2026	Đối với nội dung này, Sở Tư pháp đã có ý kiến tại Văn bản số 3255/STP-XDPBPL ngày 31 tháng 8 năm 2026 về việc góp ý 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. Theo đó, đã góp ý cụ thể theo trách nhiệm được giao tại khoản 2 Điều 49 Nghị định số	- Thống nhất thực hiện

		78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Sau khi hoàn thiện quy trình lấy ý kiến, đơn vị cần tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP gửi Sở Tư pháp thẩm định, trước khi tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.	
	2) Sở Nội vụ tại Công văn số 7229/SNV-VP ngày 23/9/2026 và Công văn số 7449/ SNV-VP ngày 26/9/2026	- Sau khi nghiên cứu dự thảo Quyết định của UBND thành phố ban hành Quy định một số nội dung quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Trên cơ sở chức năng nhiệm vụ được giao, Sở Nội vụ thống nhất với dự thảo (nêu trên). - Dự thảo Quyết định giao UBND cấp xã thực hiện nhiều nhiệm vụ, trong đó có thẩm định dự án do Chủ tịch UBND cấp xã quyết định đầu tư; tiếp nhận thông báo khởi công (Điều 18); quản lý công trình miễn giấy phép xây dựng (Điều 19); quản lý trật tự xây dựng (Điều 20); kiểm tra công trình; kiểm tra, xử lý vi phạm và một số nhiệm vụ liên quan đến phòng cháy, chữa cháy: Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát khả năng bảo đảm thực hiện nhiệm vụ tại 95 xã, phường, nhất là đối với các	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Việc phân cấp cụ thể giúp UBND cấp xã chủ động trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao khi thực hiện chính quyền 02 cấp. Các nội dung giao đã được phân định cụ thể theo từng nhóm: cấp quyết định đầu tư để phân cấp thẩm định; loại, cấp công trình để phù hợp với điều kiện của địa phương trong công tác quản lý trật tự, kiểm tra công trình, kiểm tra công tác PCCC...

		nhiệm vụ đòi hỏi chuyên môn xây dựng, kiểm tra kỹ thuật và xử lý vi phạm. - Tại Điều 21: Dự thảo giao nhiều chủ thể tham gia kiểm tra phòng cháy, chữa cháy gồm Công an thành phố, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế, các Sở và UBND cấp xã. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp Công an thành phố rà soát phạm vi nhiệm vụ của từng cơ quan. - Tại Điều 22: Dự thảo đồng thời giao Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế và Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện kiểm tra chuyên ngành theo phạm vi quản lý: Đề nghị rà soát lại nội dung này theo nguyên tắc phân định rõ cơ quan chủ trì, phạm vi đối tượng và địa bàn kiểm tra, tránh trùng hợp một tổ chức, cá nhân hoặc một công trình chịu nhiều cơ quan kiểm tra cùng một nội dung. Liên quan về tổ chức bộ máy, biên chế và vị trí việc làm, qua rà soát dự thảo giao thêm nhiều nhiệm vụ cho UBND cấp xã và các cơ quan chuyên môn, do đó, trong Tờ trình đề nghị cơ quan chủ	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Nội dung dự thảo đã phân định rõ từng nhiệm vụ cụ thể của các Sở quản lý chuyên ngành và UBND cấp xã, đồng thời dự thảo cũng đã được gửi lấy ý kiến 02 lần (trong đó có Công an thành phố). - Ý kiến giải trình, tiếp thu: Nội dung dự thảo đã giao cụ thể nhiệm vụ của các Sở quản lý chuyên ngành trong việc kiểm tra các công trình xây dựng trên địa bàn thành phố theo chuyên ngành quản lý và nội dung này đã được cụ thể hóa tại Điều 23 của Dự thảo. - Thống nhất, tiếp thu.
--	--	---	--

		trì soạn thảo bổ sung nội dung đánh giá điều kiện bảo đảm thực hiện, trong đó xác định việc thực hiện các nhiệm vụ theo Quy định được bố trí trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan, đơn vị hiện có; không thành lập tổ chức mới, không làm phát sinh biên chế ngoài số lượng được cấp có thẩm quyền giao; các cơ quan rà soát, phân công nhiệm vụ trong nội bộ phù hợp với vị trí việc làm đã được phê duyệt và trường hợp phát sinh yêu cầu điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ, vị trí việc làm thì thực hiện theo quy định về tổ chức bộ máy, vị trí việc làm và phân cấp quản lý hiện hành.	
	3) Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 11496/SNNMT-PC ngày 29/9/2026	1. Về trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có liên quan đến cấp giấy phép xây dựng Tại khoản 1 Điều 10 của Dự thảo quy định: “1. Cơ quan được lấy ý kiến có liên quan đến cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình trong thời gian 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ. Sau thời hạn trên, nếu không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Không tiếp thu. Lý do: Việc quy định thời gian 02 ngày làm việc thì cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến phải có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình trong thời gian 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ. Sau thời hạn trên, nếu không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ

		<i>hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng.” Nhận thấy, đối với các nội dung có liên quan đến đất đai do việc xem xét các điều kiện về đất đai có thể cần kiểm tra hồ sơ pháp lý về đất đai và các điều kiện khác theo quy định sẽ mất nhiều thời gian. Việc quy định hết thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ mà mặc nhiên được xem là đồng ý có thể dẫn đến cách hiểu, áp dụng chưa phù hợp. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu và điều chỉnh theo hướng: “<i>Trường hợp cơ quan được lấy ý kiến chưa có văn bản trả lời khi hết thời hạn thì cơ quan chủ trì tổng hợp, xử lý theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về việc giải quyết hồ sơ, đồng thời cơ quan được lấy ý kiến chịu trách nhiệm về việc chậm trả lời theo quy định</i>”.</i> 2. Về trách nhiệm của các cơ quan liên quan đối với công trình tạm theo điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH15 Tại điểm b khoản 9 Điều 12 của Dự thảo quy: “<i>b) Sở Nông nghiệp và Môi trường: Hướng dẫn, cho ý kiến về hiện trạng, nguồn gốc quản lý, quyền sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và các nội dung thuộc phạm vi</i>	các quy định hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng. Nội dung này đã được quy định tại điểm c, khoản 2 Điều 54 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP. - Thống nhất, tiếp thu.
--	--	--	--

		<i>quản lý; Phối hợp xác định ranh giới, điều kiện sử dụng khu đất; Kiểm tra, xử lý hoặc kiến nghị xử lý hành vi vi phạm về đất đai, môi trường, tài nguyên theo thẩm quyền”. Nhận thấy, theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội thì UBND các cấp không tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã; đồng thời việc xác định hiện trạng, nguồn gốc khu đất thuộc trách nhiệm của UBND cấp xã. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu và điều chỉnh thành “b) Sở Nông nghiệp và Môi trường: Cho ý kiến về các nội dung thuộc thẩm quyền và thuộc phạm vi quản lý; phối hợp xác định ranh giới, điều kiện sử dụng khu đất; kiểm tra, xử lý hoặc kiến nghị xử lý hành vi vi phạm về đất đai, môi trường, tài nguyên theo thẩm quyền”.</i> 3. Về quy định đối với công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp Tại khoản 4 Điều 13 của Dự thảo có quy định: “4. Công trình chỉ được phép xây dựng trên thửa đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn thời hạn sử dụng đất.” Tuy	Thống nhất, tiếp thu.
--	--	--	------------------------------

		nhiên, tại Điều 178 Luật Đất đai 2024 quy định người sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng một diện tích đất theo quy định của UBND cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà không quy định chỉ những người sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận mới được thực hiện quyền này. Do đó, nhằm bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật đất đai hiện hành đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại điều kiện này và chỉnh sửa theo hướng: “4. Công trình được xây dựng trên đất nông nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, còn thời hạn sử dụng đất và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.” Đồng thời, đối với các quy định về số lượng vị trí, diện tích, quy mô, kết cấu công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát, đối chiếu với quy định của pháp luật đất đai và quy định của Ủy ban nhân dân thành phố để bảo đảm thống nhất, tránh phát sinh quy định chồng chéo hoặc đặt thêm điều kiện về quyền sử dụng đất.	
	4) Sở Khoa học và Công nghệ tại Công văn số 5466/SKH-CN-VP ngày 02/10/2026	Qua nghiên cứu 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, Sở Khoa học và	Thống nhất, tiếp thu.

		Công nghệ nhận thấy: - Nội dung dự thảo chủ yếu điều chỉnh các nội dung quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng và thể hiện ở việc quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về hoạt động xây dựng. - Dự thảo không đặt ra chính sách hoặc nhiệm vụ cụ thể liên quan đến việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số theo điểm b khoản 28 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. Trên cơ sở đó, Sở Khoa học và Công nghệ thống nhất với nội dung dự thảo và không có ý kiến góp ý chuyên ngành về ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số đối với dự thảo Quyết định nêu trên.	
	5) Sở Tài chính tại Công văn số 8962/STC-ĐT ngày 02/10/2026	1. Sở Tài chính không thống nhất 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 đính kèm Văn bản số 6714/SXD-QLHĐ&VLXD 23 tháng 9 năm 2026 của Sở Xây dựng với nội dung tại khoản 3 Điều 3 “3. <i>Giao Sở Tài chính là cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư tổ chức thẩm định đối với các dự án PPP quy định tại khoản 2 Điều 31</i>	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Nội dung này không đưa vào dự thảo Quy định, về thẩm quyền thẩm định đối với dự án PPP thực hiện theo quy định của pháp luật về PPP.

		<i>Nghị định số 217/2026/NĐ-CP do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định đầu tư</i>". Nội dung tiếp thu, giải trình của Sở Xây dựng (mới chỉnh sửa 01/02 nội dung), chưa đảm bảo theo tinh thần góp ý của Sở Tài chính tại Văn bản số 6708/STC-ĐT ngày 25 tháng 8 năm 2026. 2. Về ý kiến tiếp thu, giải trình của Sở Xây dựng, Sở Tài chính có ý kiến như sau: - Theo Luật PPP, Luật Xây dựng không có quy định Sở Tài chính là cơ quan thường trực hội đồng thẩm định. - Thẩm quyền thẩm định dự án PPP thực hiện theo Điều 10 Nghị định số 243/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 như sau: "<i>Điều 10. Nhiệm vụ thẩm định, thẩm tra 1. Hội đồng thẩm định nhà nước dự án PPP thực hiện nhiệm vụ thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án PPP quan trọng quốc gia thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, dự án PPP nhà máy điện hạt nhân. Việc thành lập, tổ chức, hoạt động, trách nhiệm và quyền hạn của Hội đồng thẩm định nhà nước thực hiện theo quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia. 2. Đối với dự án PPP không thuộc trường hợp quy định</i>	
--	--	--	--

		<i>tại khoản 1 Điều này, cơ quan có thẩm quyền giao cho cơ quan, đơn vị trực thuộc thực hiện nhiệm cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng (sau đây gọi là đơn vị thẩm định dự án).”</i> 3. Đề nghị điều chỉnh 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: Để việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế kỹ thuật đối với các dự án PPP đảm bảo đồng bộ, thống nhất, thuận tiện hơn phù hợp với chức năng nhiệm vụ chuyên ngành, cũng như quy định pháp luật Xây dựng về thẩm quyền thẩm định dự án của cơ quan chuyên môn về xây dựng (Xây dựng, Công thương, Nông nghiệp và Môi trường), đồng thời đảm bảo không phát sinh thêm đầu mối thủ tục cải cách hành chính nhiều thủ tục, nhiều quy định, tránh chồng chéo nhiệm vụ trong việc triển khai thực hiện đối với hình thức đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Sở Tài chính kiến nghị Sở Xây dựng điều chỉnh nội dung trên thành: “3. <i>Giao Sở Xây dựng, Sở Công thương, Sở Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan chủ trì thẩm định đối với các dự án PPP theo khoản 2 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP do Chủ tịch Ủy ban</i>	
--	--	---	--

		<i>nhân dân thành phố quyết định đầu tư thuộc chuyên ngành quản lý”.</i>	
	6) UBND phường Biên Hòa Công văn số 3172/UBND-KTHTĐT ngày 29/9/2026	1. Về thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật (Điều 3, Điều 4 Dự thảo) a) Nội dung Dự thảo: Tại khoản 4 Điều 3 và khoản 2 Điều 4 Dự thảo Quy định giao cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND phường (Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị) thực hiện thẩm định đối với các dự án do Chủ tịch UBND phường quyết định đầu tư, đồng thời thực hiện vai trò cơ quan chuyên môn về xây dựng và cơ quan chủ trì thẩm định của người quyết định đầu tư theo quy định của Nghị định số 217/2026/NĐ-CP. b) Khó khăn khi thực tế áp dụng: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Biên Hòa hiện có bộ máy tinh gọn, chuyên viên phụ trách lĩnh vực xây dựng phải kiêm nhiệm nhiều lĩnh vực như giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đô thị, quản lý trật tự xây dựng, kinh tế. Việc thực hiện đồng thời nhiều nội dung thẩm định chuyên sâu về giải pháp kỹ thuật, an toàn kết cấu, phòng cháy, chữa cháy, tổng mức đầu tư và các nội dung liên quan có thể vượt quá khả năng về nhân lực, chuyên môn và điều kiện thực hiện của cơ quan chuyên môn cấp phường. c) Kiến nghị sửa đổi, bổ sung:	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Không tiếp thu. Lý do: Đối với các dự án được quy định tại Điều 4 của Dự thảo là các dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật và thuộc dự án đầu tư xây dựng có quy mô nhỏ hoặc có tính kỹ thuật đơn giản đã được quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP. Đối với trường hợp quy định thẩm quyền thẩm định tại Điều 3 của Dự thảo là các dự án có yêu cầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi thì cơ quan chủ trì thẩm định được phép thuê tổ chức, cá nhân có chuyên môn phù hợp để tham gia thẩm định theo quy định tại khoản 7 Điều 36 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP. Ngoài ra, qua 02 lần lấy ý kiến thì hiện chỉ có 02/95 xã có ý kiến đề xuất nội dung này (phường Biên Hòa và xã Lộc Quang).

		- Đề nghị Quy định làm rõ cơ chế thực hiện trong trường hợp cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp xã được giao chủ trì thẩm định nhưng không đủ nhân lực hoặc điều kiện chuyên môn để thực hiện đầy đủ các nội dung thẩm định; đồng thời hướng dẫn cụ thể việc thuê tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp tham gia thẩm định theo quy định của pháp luật. - Đối với các dự án có yêu cầu kỹ thuật phức tạp hoặc nội dung thẩm định vượt quá khả năng chuyên môn, nhân lực và điều kiện thực hiện của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp xã, đề nghị Quy định bổ sung cơ chế để UBND cấp xã báo cáo UBND thành phố xem xét giao Sở Xây dựng hoặc Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành hỗ trợ, hướng dẫn hoặc chủ trì thực hiện các nội dung chuyên môn cần thiết. - Đề nghị quy định rõ trách nhiệm của cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp xã trong việc tổng hợp, kết luận kết quả thẩm định và trách nhiệm của cơ quan, tổ chức được thuê hoặc được giao hỗ trợ chuyên môn, nhằm tránh trường hợp nhiệm vụ đã được phân cấp nhưng không xác định rõ trách nhiệm đối với kết quả thẩm định.	
--	--	--	--

		2. Về công tác quản lý chất lượng, giám định sự cố và đánh giá an toàn công trình (Điều 15, Điều 16 Dự thảo) a) Nội dung Dự thảo: Khoản 3 Điều 16 Dự thảo phân cấp cho UBND cấp xã/phường chủ trì giải quyết sự cố, giám định nguyên nhân sự cố công trình cấp III, IV; khoản 4 Điều 16 giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tiếp nhận báo cáo về công trình có dấu hiệu nguy hiểm, cho ý kiến kéo dài thời hạn sử dụng công trình và kiểm tra việc giải quyết sự cố. b) Khó khăn khi thực tế áp dụng: Việc giải quyết sự cố và việc giám định nguyên nhân sự cố là hai nội dung có tính chất khác nhau. UBND phường có thể thực hiện các biện pháp ứng phó, bảo đảm an toàn ban đầu và phối hợp xử lý sự cố trên địa bàn; tuy nhiên, việc giám định nguyên nhân sự cố là công việc chuyên môn phức tạp, đòi hỏi chuyên gia, thiết bị kiểm định, phòng thí nghiệm và tổ chức có đủ điều kiện năng lực. Cấp phường hiện không có đầy đủ nguồn lực chuyên môn và điều kiện kỹ thuật để trực tiếp tổ chức giám định nguyên nhân sự cố. c) Kiến nghị sửa đổi, bổ sung: - Đề nghị phân định rõ giữa trách nhiệm chủ trì giải quyết sự cố và trách nhiệm	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Dự thảo đã phân định trách nhiệm gắn theo cấp và phạm vi công trình, cụ thể: - Công trình từ cấp II trở lên: Sở chuyên ngành, UBND thành phố; - Công trình dưới cấp II: Phòng chuyên môn về xây dựng, UBND cấp xã; - Công trình trong khu chức năng: BQL; UBND thành phố Về công việc, dự thảo đã phân định: - Tiếp nhận thông tin về hạng mục công trình, công trình xảy ra sự cố hoặc có dấu hiệu nguy hiểm, không bảo đảm an toàn cho việc khai thác, sử dụng: Sở chuyên ngành, BQL, UBND cấp xã - Tổ chức giám định xây dựng: Sở chuyên ngành, BQL, UBND cấp xã; - Chủ trì giải quyết sự cố, giám định nguyên nhân sự cố công trình: Sở chuyên ngành, BQL, UBND cấp xã Trong quy trình giải quyết sự cố, có thực hiện giám định nguyên nhân sự cố, Dự thảo quy định thẩm quyền theo hướng “cơ quan nào chủ trì giải quyết sự cố sẽ tiếp tục chủ trì giám định nguyên nhân sự cố” Theo đó, Dự thảo đã phân định rõ giữa chủ trì giải quyết sự cố và chủ trì giám định nguyên nhân sự cố, việc tiếp nhận
--	--	--	---

		chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố. - UBND phường và Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thực hiện các công việc ứng phó ban đầu theo phạm vi được phân cấp như: tiếp nhận thông tin; kiểm tra, đánh giá sơ bộ hiện trường; khoanh vùng nguy hiểm; di dời người và tài sản khi cần thiết; tạm dừng thi công hoặc khai thác, sử dụng trong trường hợp cần thiết; bảo vệ hiện trường và báo cáo cơ quan có thẩm quyền. - Sở Xây dựng hoặc Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành chủ trì tổ chức giám định nguyên nhân sự cố, thành lập hoặc tổ chức Tổ điều tra sự cố, huy động chuyên gia, tổ chức kiểm định có đủ điều kiện năng lực và xác định nguyên nhân, trách nhiệm liên quan theo quy định.- Đề nghị quy định rõ đầu mối, trình tự và thời hạn báo cáo của UBND cấp xã đối với trường hợp công trình có dấu hiệu nguy hiểm hoặc xảy ra sự cố, đồng thời quy định rõ cơ quan tiếp nhận, xử lý tiếp theo để bảo đảm việc xử lý được kịp thời, không để xảy ra khoảng trống trách nhiệm. 3. Về tiếp nhận bàn giao công trình hạ tầng trong dự án khu đô thị (Điều 17 Dự thảo)	thông tin về sự cố, việc báo cáo về sự cố, về quy trình và thời gian tại điều 45, 46, 47 Nghị định 107 đã quy định nên dự thảo không quy định; - Ý kiến giải trình, tiếp thu: Về điều kiện tiếp nhận bàn giao: Tại Chương II Nghị định 207/2026/NĐ-CP, mục 2 Chương
--	--	---	---

		a) Nội dung Dự thảo: Giao UBND cấp xã/phường có trách nhiệm tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trên địa bàn. b) Khó khăn khi thực tế áp dụng: Nhiều chủ đầu tư khu đô thị đề nghị bàn giao hệ thống hạ tầng như đường giao thông, thoát nước, cây xanh, chiếu sáng khi công trình chưa hoàn thiện đồng bộ hoặc đã xuống cấp sau thời gian thi công kéo dài. Trong khi đó, UBND phường không phải trường hợp nào cũng có đủ điều kiện chuyên môn, nhân lực và nguồn kinh phí để trực tiếp tiếp nhận, quản lý, vận hành và bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có yêu cầu chuyên môn cao. c) Kiến nghị sửa đổi, bổ sung: - Quy định rõ điều kiện trước khi tiếp nhận bàn giao; trong đó, công trình phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định pháp luật. Đối với công trình thuộc trường hợp phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu thì phải có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu trước khi bàn giao. - Đề nghị Quy định xác định rõ phạm vi các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án khu đô thị mà UBND	này quy định về “Bàn giao hạng mục công trình, bàn giao công trình, bàn giao công trình trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị” gồm 03 điều, cụ thể: Điều 29 quy định về điều kiện đưa công trình vào khai thác sử dụng, trong đó có đề cập đến điều kiện nghiệm thu; trước khi đưa vào sử dụng thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu hoàn thành (Đề cập tại Điều 24); Điều 30 quy định về bàn giao hạng mục công trình, bàn giao công trình; Điều 31 quy định về bàn giao công trình trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Do đó việc đối với công trình thuộc trường hợp phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu thì phải có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu là đương nhiên vì đây là điều kiện để công trình được đưa vào sử dụng; công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng thì mới thực hiện việc bàn giao; Đối với bàn giao công trình trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự thảo đã quy định Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện việc tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, về nguyên tắc, về yêu cầu và nội dung bàn giao, quyền và trách nhiệm các bên đã quy định rõ tại Điều 31 Nghị định
--	--	---	---

		cấp xã có trách nhiệm tiếp nhận; đồng thời phân biệt rõ trường hợp UBND cấp xã là cơ quan tiếp nhận với trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị chuyên ngành hoặc cơ quan khác của địa phương là đơn vị tiếp nhận theo tính chất, công năng và yêu cầu quản lý, vận hành công trình.	207/2026/NĐ-CP nên dự thảo không nhắc lại; Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định về cơ quan, đơn vị tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng trong khu đô thị thì thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành (ví dụ như công trình điện có quy định riêng thì áp dụng pháp luật chuyên ngành hiện hành);
	7) UBND phường Chơn Thành tại Công văn số 2171/UBND-KT ngày 25/9/2026	Qua xem xét UBND phường Chơn Thành có ý kiến đối với nội dung “Điều 13. Quy định đối với công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp”, như sau: - Đề nghị điều chỉnh, làm rõ phạm vi áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 trong nội dung: “Điều này quy định đối với công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa theo quy định tại khoản 15 Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP”, cụ thể: Chỉ áp dụng đối với nội dung sau tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai số 31/2024/QH15: “được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Không tiếp thu. Lý do: Trường hợp này quy định đối với việc xây dựng công trình trực tiếp sản xuất trên đất mà không phải thực hiện việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật Đất đai năm 2024.

		sản xuất nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật này”. Lý do: Nội dung “Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật này” đã được hướng dẫn cụ thể tại điểm b, khoản 2 Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, khoản 12 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP, có hiệu lực từ ngày 31/01/2026. Theo đó, “Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính. Điều kiện quy định tại điểm này không áp dụng đối với đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích, các loại đất kết hợp mục đích hoạt động khoáng sản”. Do đó, nếu quy định tại Điều 13 áp dụng chung toàn bộ khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 thì có thể dẫn đến cách hiểu chưa thống nhất giữa diện tích đất được sử dụng vào mục đích kết hợp theo quy định về sử dụng đất kết hợp đa mục đích và diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong khi đó, diện tích đất được sử dụng để xây dựng	
--	--	---	--

		công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Đồng Nai đã được quy định cụ thể tại Quyết định số 46/2025/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, đề nghị nội dung Điều 13 được quy định theo hướng chỉ dẫn chiếu đến phần quy định về diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, nhằm bảo đảm thống nhất với quy định của tỉnh và tránh nhầm lẫn với diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp. - Đề nghị bổ sung thêm căn cứ Quyết định số 46/2025/QĐ-UBND ngày 21/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai vào nội dung Điều 13 sau khi điều chỉnh theo đề nghị nêu trên, nhằm bảo đảm đầy đủ cơ sở pháp lý và thuận lợi trong quá trình áp dụng thực tế. - Đối với nội dung: “3. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được xây dựng trên diện tích đất nông nghiệp được phép xây dựng công trình theo quy	- Thống nhất, tiếp thu.
--	--	---	--------------------------------

		định của pháp luật về đất đai;...”. Đề nghị bổ sung thêm quy định của pháp luật về xây dựng.	
	8) UBND phường Đồng Phú tại Công văn số 2331/UBND-KT ngày 30/9/2026	Sau khi nghiên cứu các quy định có liên quan, UBND phường Đồng Phú có một số ý kiến như sau: - Điều 1. Phạm vi điều chỉnh: Đề nghị bổ sung khoản quy định: Quy định này chỉ quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố được giao quy định chi tiết, phân cấp; không quy định lại các nội dung đã được pháp luật cấp trên quy định đầy đủ. Điều 1 hiện liệt kê nhiều nội dung giao quy định chi tiết, dễ dẫn đến trùng lặp với Luật và Nghị định; khó xác định phạm vi điều chỉnh thực tế của văn bản địa phương. - Điều 6. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng: Bổ sung quy định trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép trước đây trong việc bàn giao hồ sơ, dữ liệu giấy phép xây dựng cho UBND cấp xã nơi có công trình. UBND cấp xã được giao giải quyết các thủ tục liên quan giấy phép cũ nhưng cần có hồ sơ, dữ liệu gốc để bảo đảm tính chính xác khi thực hiện. - Điều 7. Công trình được cấp giấy phép	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Nội dung này đã được giải trình tại Bảng giải trình lần 1 theo Công văn số 6561/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 21/9/2026 của Sở Xây dựng. - Ý kiến giải trình, tiếp thu: Hiện nay đã thực hiện chính quyền 02 cấp, đối với việc bàn giao hồ sơ, dữ liệu đã được các xã báo cáo về Sở Nội vụ việc hoàn thành bàn giao sau khi thực hiện chính quyền 02 cấp. Do đó, trường hợp cần thiết phối hợp thì UBND cấp xã nơi có công trình phối hợp cùng cơ quan được bàn giao để thực hiện. - Ý kiến giải trình, tiếp thu: Đối với nội

		xây dựng có thời hạn: Bổ sung nguyên tắc: trường hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy chế quản lý kiến trúc có yêu cầu quản lý cao hơn thì thực hiện theo quy định đó. Để tránh cách hiểu áp dụng cứng các chỉ tiêu về tầng cao, diện tích, mật độ cho mọi khu vực. - Điều 11, Điều 12. Công trình tạm: Đề nghị bổ sung quy định về thành phần hồ sơ, gồm văn bản đề nghị, hồ sơ vị trí, hiện trạng đất, bản vẽ, phương án tháo dỡ, cam kết hoàn trả mặt bằng. UBND cấp xã cần có cơ sở pháp lý đầy đủ khi xem xét chấp thuận công trình tạm. - Điều 13. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp: Đề nghị làm rõ công trình kết cấu kiên cố khi đáp ứng điều kiện về mục đích sử dụng, quy mô, kết cấu dễ tháo dỡ và không bố trí để ở. Lý do: Thực tế sản xuất tại địa phương thường sử dụng kết cấu kết hợp; cần quy định rõ để thống nhất áp dụng nhưng không tạo kẽ hở xây dựng công trình kiên cố trái quy định. - Điều 19. Quản lý công trình miễn giấy phép xây dựng: Đề nghị bổ sung trách nhiệm chủ đầu tư gửi thông tin công	dung quy định quy mô cấp phép xây dựng có thời hạn trong Dự thảo là quy định mức “tối đa” do đó, tùy vào thực tế tại địa phương để xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn nhưng ko vượt quá quy định này. - Ý kiến giải trình, tiếp thu: Nội dung này đã được quy định tại khoản 4 Điều 12 của Dự thảo. - Ý kiến giải trình, tiếp thu: Nội dung này đã được quy định tại khoản 3 Điều 13 của Dự thảo. - Ý kiến giải trình, tiếp thu: Nội dung này đã được quy định tại khoản 4 Điều 18 của Dự thảo.
--	--	---	---

		trình miễn phép đến UBND cấp xã trước khi khởi công để quản lý. - Điều 21. Kiểm tra phòng cháy, chữa cháy: Đề nghị bổ sung cơ chế phối hợp giữa UBND cấp xã và Công an trong rà soát, kiểm tra các công trình, cơ sở thuộc diện quản lý về PCCC. Cần phân định rõ trách nhiệm chuyên môn PCCC của lực lượng Công an và trách nhiệm quản lý địa bàn của UBND cấp xã. - Điều 20. Quản lý trật tự xây dựng: Đề nghị sửa theo hướng UBND cấp xã thực hiện quản lý trật tự xây dựng theo phân cấp; trường hợp vượt thẩm quyền thì lập hồ sơ kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý. Đảm bảo phù hợp nguyên tắc phân cấp, tránh hiệu UBND cấp xã có toàn bộ thẩm quyền xử lý mọi trường hợp vi phạm.	- Ý kiến giải trình, tiếp thu:
	9) UBND phường Tân Triều tại Công văn số 4228/UBND-KT ngày 29/9/2026	Theo điểm b Khoản 4 Điều 16 dự thảo Quy định, quy định thẩm quyền của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã: “b) Tiếp nhận Báo cáo thời điểm hết thời hạn sử dụng công trình và dự kiến phương án xử lý đối với công trình sau khi hết thời hạn sử dụng và xem xét cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình đối với công trình giao UBND cấp xã quản lý	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: 1. Bổ sung trách nhiệm của UBND cấp xã “<i>Xem xét cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình</i>” 2. Chính sửa trách nhiệm của Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã “<i>b) Tiếp nhận Báo cáo thời điểm hết thời hạn sử dụng công trình và dự kiến phương án xử lý đối với công trình sau khi hết thời hạn sử dụng</i>

		tại khoản 3 Điều này;” Tuy nhiên, theo điểm a khoản 9 Điều 43 Nghị định 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định: “a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các công trình xây dựng nằm trên địa bàn tỉnh. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp cho cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình xem xét và cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình:” Do đó, quy định về phân cấp thẩm quyền theo dự thảo Quy định chưa phù hợp theo Nghị định 207/2026/NĐ-CP. UBND phường kiến nghị sửa đổi điểm b, Khoản 4 Điều 16 dự thảo Quy định thành: “Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp xã tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, tham mưu UBND cấp xã xem xét, cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng công trình thuộc phạm vi được phân cấp”. Ngoài nội dung nêu trên, UBND phường thống nhất các nội dung khác của dự thảo Quy định đính kèm văn bản nêu trên của Sở Xây dựng thành phố.	và trình UBND cấp xã xem xét cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình đối với công trình giao UBND cấp xã quản lý tại khoản 3 Điều này;”
	10) UBND xã An Viễn tại Công văn số 6041/UBND-KT ngày 24/9/2026	UBND xã An Viễn cơ bản thống nhất với nội dung Dự thảo Quy định. Tuy nhiên, đối với quy định về quản lý công	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Nội dung này đã được quy định tại khoản 5 Điều 19 của Dự thảo.

		trình thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, bổ sung quy định theo hướng: Đề xuất miễn giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng cấp IV, công trình nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng, có tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m², thuộc khu dân cư nông thôn, khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã nhưng chưa có quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc. Việc nghiên cứu quy định miễn giấy phép xây dựng đối với các trường hợp nêu trên sẽ góp phần đơn giản hóa thủ tục hành chính, giảm thời gian và chi phí thực hiện thủ tục cho người dân; tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn, đồng thời phù hợp với yêu cầu đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính và tăng cường quản lý theo hướng hậu kiểm.	
	11) UBND xã Lộc Hưng tại Công văn số 1621/UBND-KT ngày 28/9/2026	Sau khi nghiên cứu nội dung Dự thảo Quy định một số nội dung quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai, Ủy ban nhân dân xã Lộc Hưng góp ý bổ sung khoản 2, điều 4 nội dung Dự thảo như sau: Điều 4. Thẩm quyền thẩm định dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật 2. Đối với dự án do Chủ tịch Ủy ban	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Không tiếp thu. Lý do: Đối với các dự án được quy định tại Điều 4 của Dự thảo là các dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật và thuộc dự án đầu tư xây dựng có quy mô nhỏ hoặc có tính kỹ thuật đơn giản đã được quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP. Mặt khác, theo quy định tại khoản 3 Điều 31

		nhân dân cấp xã quyết định đầu tư, giao Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã làm cơ quan chủ trì thẩm định các nội dung quy định tại khoản 6, khoản 8 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP đối với dự án thuộc chuyên ngành quản lý quy định tại khoản 1 Điều 23 Quy định này. Trong trường hợp đơn vị thẩm định đồng thời là chủ đầu tư, cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư thì đơn vị thẩm định thành lập Hội đồng thẩm định để thẩm định.	“Đối với các trường hợp còn lại, người quyết định đầu tư giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc làm cơ quan chủ trì thẩm định. Trường hợp không có cơ quan chuyên môn về xây dựng hoặc cơ quan chuyên môn trực thuộc, người quyết định đầu tư được giao tổ chức có các cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp với tính chất, nội dung của dự án làm cơ quan chủ trì thẩm định.”.
	12) UBND xã Lộc Quang tại Công văn số 1621/UBND-KT ngày 28/9/2026	UBND xã Lộc Quang góp ý như sau: 1. Tại Khoản 4, Điều 3 nội dung dự thảo: Giao Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) thực hiện thẩm định các dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư: a) Thẩm định các nội dung của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Điều 38 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP; b) Làm cơ quan chủ trì thẩm định của người quyết định đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP; thực hiện các nội dung quy định tại khoản 6, khoản 8 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP. Đề nghị xem xét, sửa,	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Không tiếp thu, nội dung đã được giải trình giống như của UBND phường Biên Hòa.

		bổ sung như sau: Giao Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường (sau đây gọi chung là cơ quan chuyên môn) thực hiện thẩm định các dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư: a) Thẩm định các nội dung của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Điều 38 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP; b) Làm cơ quan chủ trì thẩm định của người quyết định đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP; thực hiện các nội dung quy định tại khoản 6, khoản 8 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP. c) Nếu Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường không đủ năng lực để thẩm định thì UBND xã, phường có văn bản đề nghị các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh chủ trì thẩm định đối với dự án thuộc chuyên ngành quản lý quy định tại khoản 1 Điều 23 Quy định này. 2. Tại Khoản 2, Điều 4 nội dung dự thảo: Đối với dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư, giao Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã làm cơ quan chủ trì thẩm định các nội dung quy định tại	
--	--	--	--

		khoản 6, khoản 8 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP đối với dự án thuộc chuyên ngành quản lý quy định tại khoản 1 Điều 23 Quy định này. Đề nghị xem xét, sửa lại như sau: Đối với dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư, giao Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã làm cơ quan chủ trì thẩm định các nội dung quy định tại khoản 6, khoản 8 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP đối với dự án thuộc chuyên ngành quản lý quy định tại khoản 1 Điều 23 Quy định này. Nếu Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường không đủ năng lực để thẩm định thì UBND xã, phường có văn bản đề nghị các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh chủ trì thẩm định. 3. Tại Điểm a, Khoản 5, Điều 19 nội dung dự thảo: Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp nhận thông báo khởi công đối với: các công trình do Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện cấp giấy phép xây dựng; Các công trình thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng xây dựng trên địa bàn quản lý (trừ công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách, công trình xây dựng tạm quy định	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Nội dung này được quy định tại khoản 4 Điều 18 của Dự thảo.
--	--	---	---

		tại điểm a khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; Đề nghị xem xét, sửa lại như sau: Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp nhận thông báo khởi công đối với: Các công trình do Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện cấp giấy phép xây dựng; Các công trình thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng trên địa bàn quản lý (trừ công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách, công trình xây dựng tạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; 4. Tại Khoản 5, Điều 19 nội dung dự thảo: Ngoài các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, các công trình sau đây được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại b khoản 1 Điều 15 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố: Đề nghị xem xét, sửa lại như sau: Ngoài các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, các công trình sau đây được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 trên địa bàn thành phố:	- Thống nhất tiếp thu.
--	--	---	-------------------------------

	13) UBND phường Bình Phước tại Công văn số 5220/UBND-TH ngày 05/10/2026	Cơ bản thống nhất đối với dự thảo quy định một số nội dung quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai. Tuy nhiên, đề nghị đơn vị soạn thảo rà soát, chỉnh sửa, bổ sung một số nội dung trong dự thảo quy định, cụ thể: - Tại khoản 8 Điều 12 dự thảo Quy định Phân cấp thẩm quyền quyết định xây dựng công trình chưa quy định đối với hình công trình “trụ sọc, tủ đôi pin”. - Tại Điều 13 quy định đối với công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nội dung tương tự trong “Dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp; điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, dịch vụ nông nghiệp, nông nghiệp đô thị trên địa bàn thành phố Đồng Nai” do Sở Nông nghiệp và Môi trường đang tổ chức lấy ý kiến. Do đó, đề nghị rà soát phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường để tham mưu ban hành quy định thống nhất và đồng bộ, tránh trường hợp trùng lặp nội dung trong 02 quy định. Đồng thời, xem xét có ý kiến đối với các nội dung liên quan đến lĩnh vực xây dựng trong dự thảo	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Thống nhất tiếp thu. - Ý kiến giải trình, tiếp thu: Thống nhất tiếp thu, nội dung này đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp góp ý chỉnh sửa Dự thảo.
--	--	--	--

		trên để đảm bảo thực hiện đồng bộ với pháp luật về xây dựng. - Đề nghị xem xét bổ sung quy định thông báo khởi công đối với nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại điểm a khoản 5 Điều 19 của dự thảo quy định, do khoản 3 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và Điều 18 của dự thảo quy định chưa quy định về thông báo khởi công đối với công trình này. Lý do: Để quản lý thống nhất, đồng bộ đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng và đảm bảo chặt chẽ trong công tác quản lý về trật tự xây dựng của UBND cấp xã. - Đối với quy định tại điểm a khoản 5 Điều 19, đề nghị bổ sung thêm quy định để làm rõ đối với trường hợp “Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân có quy mô dưới 07 tầng và tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m², thuộc khu vực đã có quy chế quản lý kiến trúc hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt” nhưng thuộc đối tượng phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại Điều 52 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.	- Ý kiến giải trình, tiếp thu: Nội dung tiếp nhận thông báo khởi công đã được quy định cụ thể tại khoản 6 Điều 19 của Dự thảo và đã abo gồm trường hợp nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại điểm a khoản 5 Điều 19 của dự thảo quy định. - Ý kiến giải trình, tiếp thu: Không tiếp thu. Dự thảo đã có quy định cụ thể các trường hợp tại Điều 11, Điều 12 của Dự thảo Quy định này.
--	--	---	--

Ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Quy định	Không có ý kiến		
Ý kiến nhân dân tổng hợp qua cổng thông tin điện tử thành phố Đồng Nai	- Báo và Đài phát thanh, truyền hình Đồng Nai tại Công văn số 2048-CV/BPTTH ngày 05/10/2026.	Không có ý kiến đóng góp trên cổng thông tin	
Ý kiến thống nhất với các dự thảo của các Sở, ban ngành và UBND các xã, phường	1. Sở Dân tộc và Tôn giáo tại Công văn số 2610/10SDTTG-VP ngày 22/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	2. Sở Khoa học và Công nghệ tại Công văn số 5163/SKHCHN-CĐS ngày 24/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	3. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Công văn số 4086/SVHTTDL-VP ngày 25/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	4. Sở Y tế tại Công văn số 7111/SYT-KHTC ngày 28/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	5. Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tại Công văn số 2577/KCNKKT-QHXS ngày 25/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	6. Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố tại Công văn số 4209/BCH-VP ngày 24/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	7. UBND phường Trại An tại Công văn số 2851/UBND-KT ngày 25/8/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	8. UBND phường Long Hưng tại Công văn số 4134/UBND-KT ngày 25/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	9. UBND phường Long Thành tại Công	Thống nhất nội dung dự thảo	

	văn số 4294/UBND-KT ngày 03/10/2026		
	10. UBND phường Minh Hưng tại Công văn số 2029/UBND-KT ngày 25/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	11. UBND phường Phước Bình tại Công văn số 1659/UBND-KT ngày 28/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	12. UBND phường Xuân Lộc tại Công văn số 4394/UBND-VP ngày 24/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	13. UBND xã Xuân Định tại Công văn số 8023/UBND-KT ngày 28/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	14. UBND xã Xuân Thành tại Công văn số 6736/UBND-KT ngày 22/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	15. UBND xã Bình Minh tại Công văn số 2226/UBND-KT ngày 24/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	16. UBND xã Gia Kiệm tại Công văn số 1931/UBND-KT ngày 22/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	17. UBND xã Phú Nghĩa tại Công văn số 1342/UBND-KT ngày 02/10/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	18. UBND xã Thọ Sơn tại Công văn số 2939/UBND-KT ngày 28/9/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	19. UBND phường Nhơn Trạch tại Báo cáo số 636/BC-UBND ngày 05/10/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	
	20. UBND xã Tân Lợi tại Công văn số 2613/UBND-KT ngày 05/10/2026	Thống nhất nội dung dự thảo	