

Số: 11496 /SNNMT-PC

Đồng Nai, ngày 29 tháng 9 năm 2026

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 (lần 2)

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai.

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Văn bản số 6561/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 21/9/2026 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 qu

Sau khi nghiên cứu nội dung của hồ sơ dự thảo, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

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 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: “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”.

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: “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 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”.

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 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.

Trên đây là ý kiến góp ý của Sở Nông nghiệp và Môi trường kính gửi Sở Xây dựng tổng hợp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, PGD Sở;
- Lưu: VT, PC. Yên (01b);

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Thị Ánh Tuyết