

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: /TTr-SXD

DỰ THẢO

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

**Dự thảo 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**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH ngày 19 tháng 02 năm 2025, Sở Xây dựng kính trình UBND thành phố xem xét 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, với nội dung như sau:

I. Sự cần thiết phải ban hành văn bản

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14;

Căn cứ luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật đấu thầu, luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, luật hải quan, luật thuế giá trị gia tăng, luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, luật đầu tư, luật đầu tư công, luật quản lý, sử dụng tài sản công số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 206/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 212/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 243/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

Căn cứ Nghị định số 257/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại hợp đồng xây dựng - chuyển giao;

Căn cứ Thông tư 39/2026/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung chi tiết trong Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

2. Cơ sở thực tiễn:

Thực hiện Công văn số 2710/UBND-KT ngày 08 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) triển khai thực hiện một số quy định mới trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố. Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo quy định một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh và gửi lấy ý kiến các Sở, ban, ngành, địa phương. Tuy nhiên, trong quá trình hoàn thiện dự thảo và tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các đơn vị gửi về, Bộ Xây dựng đồng thời triển khai xây dựng Luật Xây dựng (thay thế), do đó để bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật theo quy định mới, Sở Xây dựng chưa tham mưu UBND thành phố ban hành dự thảo nêu trên.

Đến nay, Quốc hội đã ban hành Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 có hiệu lực từ ngày 01/7/2026, Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, Nghị định số 212/2026/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng và Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng. Đồng thời, 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.

Vì vậy, để triển khai Luật Xây dựng năm 2025 và các Nghị định hướng dẫn Luật Xây dựng, về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai và thực hiện phân định thẩm quyền, phân cấp phân quyền trong lĩnh vực xây dựng theo chính quyền địa phương 02 cấp là hết sức cần thiết và cấp bách.

Tại điểm b, điểm d khoản 2 Điều 54 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/2/2025 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 20 Điều 1 Luật số 87/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025) quy định:

“2. Văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân ở đơn vị hành chính nào thì có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó và phải được quy định cụ thể ngay trong văn bản đó. Trường hợp có sự thay đổi về địa giới đơn vị hành chính thì hiệu lực về không gian và đối tượng áp dụng của văn bản quy phạm pháp luật được xác định như sau:

...

b) Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới;

...

d) Văn bản quy phạm pháp luật đang có hiệu lực trong phạm vi địa giới của đơn vị hành chính trước khi được thành lập, giải thể, chia, nhập đơn vị hành chính, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính thì tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi địa giới đó, trừ trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này hoặc được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ bởi văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền.”

Do đó, để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất các văn bản quy phạm pháp luật về lĩnh vực quản lý đầu tư xây dựng áp dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai và phân cấp một số nhiệm vụ cho các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành¹, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, khu kinh tế; UBND cấp xã thực hiện, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND thành phố xem xét 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*”² để triển khai thực hiện thống nhất trên địa bàn và thay thế cho các Quyết định nêu trên là hết sức cần thiết.

¹ Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Môi trường.

² Quy định các nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng (thẩm quyền thẩm định, cấp phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, quản lý trật tự xây dựng...)

II. Mục đích, quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định:

1. Mục đích: Nhằm đảm bảo tính thống nhất trong công tác quản lý nhà nước từ bước thẩm định dự án đầu tư đến khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng trên địa bàn thành phố Đồng Nai cũng như nhiệm vụ do Chính phủ giao tại các Nghị định nêu trên. Do đó, cần phải ban hành Quyết định Quy phạm pháp luật nhằm Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai, bao gồm: thẩm định, phê duyệt dự án; thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt; cấp phép xây dựng; quản lý chất lượng xây dựng; năng lực hoạt động xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định:

Việc dự thảo Quyết định quy phạm pháp luật thay thế các Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) và UBND tỉnh Bình Phước (cũ) nhằm ban hành quy định quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai phải đảm bảo đồng bộ, thống nhất với các quy định pháp luật hiện hành, trong đó có Luật Xây dựng năm 2025, Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ quy định các nội dung thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước ngành xây dựng theo chính quyền địa phương 02 cấp và các văn bản QPPL liên quan.

III. Quá trình xây dựng dự thảo Quy định:

Thực hiện nhiệm vụ được UBND thành phố giao và căn cứ quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng đã nghiên cứu, soạn 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. Dự thảo trên đã được gửi đến các Sở, ban, ngành có liên quan và UBND các phường, xã trong thành phố để lấy ý kiến đóng góp theo đúng quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, qua đó Sở Xây dựng nhận được ý kiến góp ý và đã có văn bản giải trình, tiếp thu và chỉnh sửa, bổ sung nội dung cho dự thảo theo các ý kiến đóng góp. Đồng thời, dự thảo đã được Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai đăng tải để lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong 10 ngày (*từ ngày/...../2026 đến hết ngày/...../2026*). Đến nay dự thảo Quyết định đã được Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo số/BC-STP ngày/...../2026.

IV. Bố cục và nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định:

1. Bố cục:

a) Dự thảo Quyết định được bố cục theo Điều, trong đó gồm 3 Điều theo nội dung cụ thể như sau:

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Điều 2: Quyết định này thay thế Quyết định số 47/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về thẩm quyền quyết định đầu tư; thẩm quyền, trình tự thẩm định dự án đầu tư; thẩm quyền phê duyệt thiết kế và dự toán, thẩm định thiết kế và dự toán đầu tư

xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định 55/2021/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2023; Quyết định số 18/2022/QĐ-UBND ngày 01 tháng 04 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định trách nhiệm quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 61/2020/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 22/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động trên địa bàn tỉnh Bình Phước; Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành quy định về quản lý chất lượng, thi công xây dựng, bảo trì và sự cố công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 3. Quy định về hiệu lực thi hành và trách nhiệm của các cơ quan liên quan.

b) Dự thảo Quy định được bố cục theo Chương, Điều, khoản. Trong đó, gồm 6 Chương, 23 Điều, cụ thể như sau:

- Chương I: Những quy định chung.
- Chương II: Thẩm định dự án đầu tư xây dựng.
 - + Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.
 - + Thẩm định, phê duyệt dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế-kỹ thuật đầu tư xây dựng.
 - + Thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt.
- Chương III: Giấy phép xây dựng.
- Chương IV: Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng và Quản lý chất lượng công trình xây dựng.
- Chương V: Công tác kiểm tra và Quản lý trật tự xây dựng
- Chương VI: Điều khoản thi hành.

2. Nội dung cụ thể của dự thảo Quyết định:

Trên cơ sở chỉ đạo của UBND thành phố, quy định của pháp luật hiện hành và góp ý, đề xuất của các Sở, ban, ngành và địa phương, Sở Xây dựng đề xuất dự thảo Quyết định bao gồm một số nhóm nội dung sau:

- Thẩm quyền thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, Thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt;
- Cấp phép xây dựng;
- Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng và Phân cấp thẩm quyền quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Công tác kiểm tra và Quản lý trật tự xây dựng;

V. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản và thời gian trình ban hành.

1. Dự kiến nguồn nhân lực và điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản

Các Sở quản lý chuyên ngành, Ban quản lý các Khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh và UBND cấp xã chuẩn bị nguồn lực để thực hiện việc quản lý nhà nước trong lĩnh vực Xây dựng theo phân cấp đảm bảo hiệu quả.

2. Dự kiến thời gian trình ban hành: Trong tháng 9 năm 2026.

VI. Những vấn đề xin ý kiến: Không.

Trên đây là Tờ trình của Sở Xây dựng về ban hành Quyết định Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai, Sở Xây dựng kính trình Chủ tịch UBND thành phố xem xét, quyết định./.

(Gửi kèm theo gồm: (1) Tờ trình; (2) Dự thảo Quyết định; (3) Văn bản góp ý kiến của các cơ quan, ban ngành; (4) Văn bản giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp cho dự thảo; (5) Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; (6) Báo cáo tổng kết, đánh giá quá trình thực hiện; (7) Các văn bản khác có liên quan).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp (để biết);
- Ban Giám đốc Sở;
- Các phòng chuyên môn thuộc Sở (p/h);
- Lưu VP, P.QLHĐ&VLXD_(Th).

GIÁM ĐỐC