

BÁO CÁO

Tổng kết, đánh giá quá trình thực hiện một số nội dung về quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

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 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.

Sở Xây dựng Báo cáo tổng kết, đánh giá quá trình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai, cụ thể như sau:

1. Các quy định về quản lý hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

a) Các văn bản của tỉnh Đồng Nai cũ.

- Quyết định số 47/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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/QĐUBND 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;

b) Các văn bản của tỉnh Bình Phước cũ.

- 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.

2. Khái quát tình hình thực hiện.

Các văn bản quy phạm pháp luật của UBND tỉnh Đồng Nai và Bình Phước cũ được ban hành kịp thời triển khai Luật Xây dựng 2014, Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 sửa đổi Luật Xây dựng 2014 và các Nghị định, Thông tư có liên quan, trong đó đã quy định rõ thẩm quyền thẩm định dự án đầu tư xây dựng, thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, thời gian thẩm định dự án, thẩm quyền cấp phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, quản lý trật tự xây dựng giúp cho các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế và UBND cấp huyện (cũ) xác định rõ thẩm quyền và trách nhiệm trong việc tham mưu giải quyết các hồ sơ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng, kịp thời, đúng thẩm quyền, không xảy ra sự chồng chéo trong công tác thẩm định dự án đầu tư xây dựng. Đến nay, các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế và UBND cấp huyện (cũ) đã thực hiện tốt nhiệm vụ được giao và trong quá trình thực hiện Sở Xây dựng không nhận được ý kiến phản ánh về khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các Quyết định trên.

Việc tăng cường công tác phân cấp thẩm định, quản lý chất lượng công trình xây dựng về cho địa phương đối với các dự án đầu tư xây dựng được xây dựng trên địa bàn cấp huyện do cấp huyện (cũ), cấp xã là người quyết định đầu tư đã góp phần giảm tải công việc trên cho cấp tỉnh, đồng thời giúp địa phương chủ

động trong công tác thẩm định, nghiệm thu và phê duyệt các dự án do địa phương quyết định đầu tư xây dựng giúp phát huy hiệu quả, chủ động và giúp rút ngắn thời gian công tác chuẩn bị đầu tư và đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh. Đồng thời, việc phân cấp thẩm quyền cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng cho các Sở quản lý chuyên ngành và các địa phương đã giúp xác định rõ thẩm quyền của các ngành và địa phương để chủ động trong việc giải quyết các thủ tục hành chính cho người dân và doanh nghiệp, quản lý sâu sát với thực tế và chặt chẽ hơn trong lĩnh vực trật tự xây dựng tại địa phương.

3. Tồn tại, hạn chế.

Các quy định về quản lý về thẩm định, cấp phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh được ban hành để quản lý qua nhiều Quyết định quy phạm pháp luật khác nhau nên việc quản lý hoạt động xây dựng của địa phương vẫn chưa được đồng bộ, thống nhất và gặp nhiều lúng túng cho các Sở ngành và địa phương trong quá trình triển khai thực hiện.

Sau khi sáp nhập tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Phước thì các quy định của 02 địa phương còn nhiều khác biệt, chưa thống nhất về quản lý nhà nước trong hoạt động xây dựng gây nhiều khó khăn trong việc triển khai thực hiện của các ngành và địa phương khi áp dụng trong tình hình mới khi thực hiện chính quyền 02 cấp. Đồng thời, hệ thống Pháp luật cũng trong giai đoạn rà soát, điều chỉnh, thay thế cho phù hợp với thực tế cũng gây khó khăn trong khâu chuyển tiếp và quản lý nhà nước ở nhiều lĩnh vực nói chung và trong lĩnh vực xây dựng tại thời điểm trên nói chung.

4. Đề xuất, kiến nghị.

Để triển khai Luật Xây dựng và các Nghị định hướng dẫn Luật Xây dựng, tỉnh Đồng Nai (cũ) và tỉnh Bình Phước (cũ) đã ban hành 06 Quyết định¹ về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn 02 tỉnh. Sau khi hợp nhất tỉnh thành tỉnh Đồng Nai mới và thực hiện phân định thẩm quyền, phân cấp phân quyền trong lĩnh vực xây dựng theo chính quyền địa phương 02 cấp theo Nghị định 140/2025/NĐ-CP và Nghị định 145/2025/NĐ-CP của Chính phủ thì quy định của các quyết định nêu trên không còn phù hợp cần điều chỉnh lại cho phù hợp để áp dụng. Do đó, UBND thành phố phân cấp, ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực quy

¹ - Quyết định số 47/2021/QĐ-UBND ngày 26/10/2021 của UBND 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 dự án đầu tư công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 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 06/4/2023.

- Quyết định số 18/2022/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 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 30/12/2020 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 09/5/2025 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 29/9/2021 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.

hoạch và hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau sáp nhập) để các cơ quan, đơn vị và địa phương thực hiện một số nhiệm vụ được giao theo quy định.

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 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 ngành², Ban Quản lý các Khu công nghiệp, khu kinh tế; UBND cấp xã thực hiện thì việc 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*”³ thay thế cho các Quyết định nêu trên là hết sức cần thiết.

Trên đây là nội dung báo cáo tổng kết, đánh giá quá trình thực hiện một số quy định mới trong quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố (thay b/c);
- Sở Tư pháp;
- Ban Giám đốc Sở;
- Các phòng chuyên môn thuộc Sở;
- Lưu VT, P.QLHD&VLXD_(Thanh).

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Anh Tuấn

² Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Nông nghiệp và Môi trường.

³ Quy định các nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng (thẩm quyền thẩm định, cấp phép xây dựng, Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng, quản lý trật tự xây dựng...)