

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị ban hành Quyết định Quy định về quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Nghệ An

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

Thực hiện Công văn số 8679/UBND-CN ngày 14/7/2026 của UBND tỉnh, trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì rà soát đầy đủ, kỹ lưỡng các nhiệm vụ, quy định mới của Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành; đặc biệt là nhiệm vụ về phân cấp, phân quyền, phân định thẩm quyền; tập trung đẩy nhanh tiến độ soạn thảo và trình ban hành các Quyết định để các Sở, ban, ngành, địa phương và các đơn vị liên quan có cơ sở để triển khai thực hiện. Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định Quy định về quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Nghệ An, với các nội dung sau:

1. Sự cần thiết ban hành văn bản

1.1. Sự cần thiết:

Nhằm đáp ứng yêu cầu hoàn thiện thể chế và triển khai các quy định mới của pháp luật về xây dựng và tổ chức chính quyền địa phương. Từ năm 2026, nhiều quy định mới của Trung ương về phân quyền, phân cấp, cải cách thủ tục hành chính và quản lý hoạt động xây dựng đã có hiệu lực, yêu cầu địa phương rà soát, ban hành các quy định cụ thể để tổ chức thực hiện thống nhất. Đồng thời, Chính phủ đã ban hành các nghị định mới quy định chi tiết Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, giao UBND cấp tỉnh quy định hoặc phân cấp một số nội dung thuộc thẩm quyền quản lý nhà nước về xây dựng.

Để phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương và yêu cầu đẩy mạnh phân cấp, phân quyền. Việc sắp xếp tổ chức chính quyền địa phương và đổi mới phương thức quản lý đòi hỏi phải xác định rõ trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh, chính quyền cấp cơ sở và các cơ quan liên quan trong công tác quản lý trật tự xây dựng; bảo đảm nguyên tắc "rõ người, rõ việc, rõ trách nhiệm, rõ thẩm quyền", nâng cao tính chủ động của chính quyền địa phương trong kiểm tra, phát hiện và xử lý vi phạm; khắc phục những bất cập trong công tác quản lý trật tự xây dựng hiện nay. Thực tiễn cho thấy ở một số địa phương trên địa bàn tỉnh vẫn còn tình trạng xây dựng không phép, sai phép, không phù hợp

quy hoạch hoặc chậm được phát hiện, xử lý; việc phối hợp giữa các cơ quan còn thiếu thống nhất; trách nhiệm của từng cấp, từng ngành trong quản lý trật tự xây dựng chưa được quy định đầy đủ, dẫn đến hiệu quả quản lý chưa đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị và nông thôn; Với mục tiêu nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về xây dựng. Quyết định sẽ là cơ sở pháp lý để phân định rõ thẩm quyền trong công tác quản lý trật tự xây dựng, kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm, cưỡng chế, theo dõi và quản lý; đồng thời tăng cường trách nhiệm của người đứng đầu các cơ quan, đơn vị, UBND cấp xã trong việc quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn; Nhằm bảo đảm tính thống nhất với quy hoạch và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Việc quản lý chặt chẽ trật tự xây dựng góp phần bảo đảm việc xây dựng theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, sử dụng đất đúng mục đích; tạo môi trường đầu tư minh bạch, ổn định; phòng ngừa vi phạm, giảm thiểu khiếu nại, tranh chấp và nâng cao chất lượng phát triển đô thị, nông thôn trên địa bàn tỉnh.

Đáp ứng yêu cầu cải cách hành chính và chuyển đổi số. Việc quy định cụ thể trách nhiệm, quy trình phối hợp và phân cấp quản lý sẽ tạo điều kiện triển khai đồng bộ các thủ tục hành chính điện tử, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong giám sát, kiểm tra và xử lý vi phạm trật tự xây dựng, góp phần nâng cao chất lượng phục vụ người dân và doanh nghiệp.

Từ những cơ sở nêu trên, việc UBND tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định Quy định về quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh là cần thiết, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, đáp ứng yêu cầu đổi mới quản lý nhà nước, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý trật tự xây dựng và bảo đảm sự phát triển bền vững của tỉnh trong giai đoạn mới.

1.2. Cơ sở pháp lý chính:

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công

trình xây dựng; Nghị định số 209/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành của Luật Xây dựng về quản lý vật liệu xây dựng; Nghị định số 212/2026/NĐ-CP ngày 17/6/2026 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; Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

2. Mục đích, quan điểm chỉ đạo

2.1. Mục đích:

Xác định rõ trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh, chính quyền cấp cơ sở và các cơ quan liên quan trong công tác quản lý trật tự xây dựng; bảo đảm nguyên tắc "rõ người, rõ việc, rõ trách nhiệm, rõ thẩm quyền", nâng cao tính chủ động của chính quyền địa phương trong kiểm tra, phát hiện và xử lý vi phạm về trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

2.2. Quan điểm chỉ đạo:

- Xây dựng Quyết định của UBND tỉnh Quy định về quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Nghệ An; phù hợp với quy định của Luật Xây dựng năm 2025, Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành;

- Đảm bảo phù hợp với tình hình thực tiễn tỉnh Nghệ An.

3. Bố cục và nội dung cơ bản của văn bản

3.1. Bố cục:

Bố cục Dự thảo gồm 8 Điều.

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.
- Điều 2. Đối tượng áp dụng.
- Điều 3. Nguyên tắc quản lý trật tự xây dựng.
- Điều 4. Phân cấp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An.
- Điều 5. Phân cấp về tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình.
- Điều 6. Quy định trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan về thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng.
- Điều 7. Chế độ báo cáo tình hình thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.
- Điều 8. Hiệu lực thi hành.

3.2. Nội dung cơ bản:

- Quy định về quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

- Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác quản lý quản lý trật tự xây dựng.

Trên đây là nội dung Tờ trình của Sở Xây dựng đề nghị ban hành Quyết định của UBND tỉnh Quy định về quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Kính trình UBND tỉnh ban hành Quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở XD;
- Các Phó GD Sở XD;
- Lưu: VT, QLN (Tuần).

GIÁM ĐỐC

Phạm Hồng Quang