

Số: 63 /2025/QĐ-UBND

Cao Bằng, ngày 30 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/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 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi
Luật số 62/2020/QH14;*

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

*Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ
quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và
bảo trì công trình xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ
về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 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 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;*

*Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ
quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong
lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ
quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây
dựng;*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn Cao Bằng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2025.
2. Quyết định này thay thế Quyết định số 37/2021/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Cao Bằng ban hành Quy định một số nội dung quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Cao Bằng và Quyết định số 34/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 37/2021/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Cao Bằng.

Điều 3. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: XD, TC;
- Cục Kiểm tra VB&QLXLVPHC-Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: các PCVP, CV: NCTH;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, XD(L).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Hải Hoà

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

(Ban hành kèm theo Quyết định số **63**/2025/QĐ-UBND ngày **30** tháng 12 năm
2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng, quản lý chất lượng, thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Cao Bằng, bao gồm:

a) Phân cấp thẩm quyền chấp thuận vị trí, hướng tuyến, tổng mặt bằng của dự án đầu tư xây dựng tại khu vực không có yêu cầu lập quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác làm căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 5 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP; Phân cấp, Quy định thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP;

b) Quy trình thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng các dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP;

c) Quy định cụ thể quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời gian tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung năm 2020 và điểm 1 khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024) và khoản 1 Điều 61 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP;

d) Quy định trình tự chấp thuận về địa điểm, quy mô xây dựng công trình và thời gian tồn tại của công trình tạm và chấp thuận việc tiếp tục khai thác sử dụng công trình xây dựng tạm theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính

quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

e) Quy định thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại Khoản 1 Điều 51 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP; khoản 14 Điều 12 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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;

f) Quy định về quản lý trật tự xây dựng, phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận thông báo khởi công kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 8 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP;

g) Phân cấp thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 123 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP);

h) Phân cấp quản lý nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng theo quy định tại khoản 5 Điều 52 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP và quy định tại khoản 5 Điều 8 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP.

2. Những nội dung liên quan đến quản lý hoạt động xây dựng, quản lý chất lượng, thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng không được quy định tại Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, gồm: Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương (*gọi tắt là các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành*); Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Ủy ban nhân dân các xã, phường (*sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã*).

2. Cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Chủ đầu tư xây dựng công trình; Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình.

4. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan đến các hoạt động xây dựng, quản lý chất lượng, thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Phân cấp chấp thuận vị trí, hướng tuyến, tổng mặt bằng của dự án đầu tư xây dựng tại khu vực không có yêu cầu lập quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành khác làm căn cứ lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã chấp thuận vị trí, hướng tuyến, tổng mặt bằng của dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của xã; trừ dự án quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành chấp thuận vị trí, hướng tuyến, tổng mặt bằng của dự án đầu tư xây dựng thuộc chuyên ngành quản lý nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên.

Điều 4. Phân cấp, quy định thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định đối với dự án thuộc chuyên ngành quản lý theo quy định tại khoản 6 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP (sau đây viết tắt là chuyên ngành quản lý); trừ dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, cụ thể:

Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với dự án thuộc chuyên ngành quản lý được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh; trừ dự án do Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định (gồm dự án do Thủ tướng Chính phủ giao, dự án do Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quyết định đầu tư, dự án nằm ngoài phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân tỉnh).

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định đối với dự án từ nhóm B trở lên, dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc danh mục tại (Phụ lục số III ban hành kèm theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP) thuộc chuyên ngành quản lý; trừ dự án có yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, cụ thể:

Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với dự án thuộc chuyên ngành quản lý được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh; trừ dự án do Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định.

3. Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với dự án PPP thuộc chuyên ngành quản lý được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh; trừ dự án do Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác:

Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với dự án quy mô lớn quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc danh mục tại (Phụ lục số III ban hành kèm theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP) thuộc chuyên ngành quản lý trên địa bàn tỉnh; trừ dự án do Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định và dự án có yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

5. Một số quy định trong công tác thẩm định, trình phê duyệt dự án:

a) Đối với dự án gồm nhiều công trình với nhiều loại và cấp khác nhau thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được xác định theo chuyên ngành quản lý quy định tại khoản 6 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP đối với công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính. Trường hợp các công trình chính có cùng một cấp, chủ đầu tư được lựa chọn trình thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo một công trình chính của dự án. Cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị các cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với từng hạng mục công trình chuyên ngành;

b) Dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn hỗn hợp gồm nhiều nguồn vốn, việc phân loại để quản lý được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

Điều 5. Phân cấp, quy định thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của cơ quan chuyên môn về xây dựng

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đối với công trình xây dựng thuộc chuyên ngành quản lý, cụ thể:

Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đối với công trình thuộc dự án theo chuyên ngành quản lý được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh; trừ công trình thuộc dự án do Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định (gồm dự án do Thủ tướng Chính phủ giao, dự án do Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quyết định đầu tư, dự án nằm ngoài phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân tỉnh).

2. Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định đối với công trình thuộc dự án có quy mô nhóm B trở lên hoặc công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc danh mục tại (Phụ lục số III ban hành kèm theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP) thuộc chuyên ngành quản lý, cụ thể:

Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với công trình thuộc dự án theo chuyên ngành quản lý được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh; trừ công trình thuộc dự án do Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định.

3. Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với công trình thuộc dự án PPP theo chuyên ngành quản lý được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của tỉnh; trừ công trình thuộc dự án do Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định.

4. Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định các công trình xây dựng thuộc dự án theo chuyên ngành quản lý có công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc danh mục tại (Phụ lục số III ban

hành kèm theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP) được xây dựng tại khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

5. Đối với dự án hỗn hợp gồm nhiều loại công trình khác nhau, thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được xác định theo chuyên ngành quản lý đối với công năng phục vụ của công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính. Trường hợp dự án có nhiều công trình cùng loại với nhiều cấp khác nhau, cơ quan thẩm định là cơ quan có trách nhiệm thẩm định công trình có cấp cao nhất của dự án.

Điều 6. Quy trình thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng các dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư

1. Quy trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng

a) Cơ quan chủ trì thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này có trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 57, khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Điều 18 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) đối với Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

b) Quy trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng được thực hiện thống nhất theo trình tự quy định tại Điều 19 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

2. Quy trình phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng

a) Cơ quan chủ trì thẩm định có trách nhiệm tổng hợp kết quả thẩm định và trình người quyết định đầu tư phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 7 Điều 15 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

b) Việc phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

3. Quy trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng

Đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 và khoản 4 Điều 61 Luật Xây dựng (sửa đổi, bổ sung năm 2020), quy trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

Điều 7. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng (sau đây viết tắt là GPXD) đối với các công trình xây dựng (trừ nhà ở riêng lẻ) từ cấp II trở lên trên địa bàn tỉnh; công trình nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên.

2. Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh cấp GPXD đối với các công xây dựng từ cấp II trở lên thuộc dự án liên quan đến hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh của các nhà đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp và các khu chức năng trong khu kinh tế (khu phi thuế quan, các khu vực cửa khẩu, khu chức năng khác) được giao quản lý.

3. UBND cấp xã cấp GPXD đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý (được quy định tại điểm 3 Khoản 37 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14).

4. Trường hợp dự án có nhiều công trình có loại và cấp khác nhau thì thẩm quyền cấp GPXD cho toàn bộ các công trình thuộc dự án được xác định theo công trình chính có cấp cao nhất của dự án.

5. Cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi GPXD do mình cấp.

Điều 8. Quy định quy mô, thời gian của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn; quy định về trình tự chấp thuận về địa điểm, quy mô xây dựng công trình và thời gian tồn tại của công trình tạm

1. Công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp GPXD có thời hạn khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện tại Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và Khoản 2, Khoản 3 Điều này.

2. Quy định về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo khi cấp GPXD có thời hạn:

Tối đa 03 tầng (không được xây dựng tầng hầm, trừ phần kết cấu dưới cốt nền quy hoạch tại vị trí taluy âm; kết cấu mái đơn giản dễ tháo dỡ như: lợp tôn, ngói hoặc vật liệu tương tự khác), tổng chiều cao công trình không quá 12m và tổng diện tích sàn dưới 500m² đối với công trình hoặc dưới 250m² đối với nhà ở riêng lẻ.

3. Quy định về thời gian tồn tại khi cấp GPXD có thời hạn:

a) Thời gian ghi trong GPXD có thời hạn xác định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp chưa có kế hoạch thực hiện quy hoạch thì căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương nhưng tối đa không quá 05 năm.

b) Cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD tại Điều 7 Quy định này có trách nhiệm xác định cụ thể thời gian tồn tại công trình, nhà ở riêng lẻ khi cấp GPXD có thời hạn.

4. Trình tự chấp thuận về địa điểm, quy mô xây dựng công trình và thời gian tồn tại của công trình tạm và chấp thuận việc tiếp tục khai thác sử dụng công trình xây dựng tạm theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 140/2025/NĐ-

CP được thực hiện như sau:

a) Trước khi xây dựng công trình tạm, chủ đầu tư phải chuẩn bị 01 bộ hồ sơ gửi tới Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình tạm, gồm: Văn bản đề nghị trong đó nêu rõ sự cần thiết xây dựng, địa điểm, quy mô xây dựng công trình và thời gian tồn tại của công trình tạm; Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trường hợp thuê đất để thực hiện xây dựng công trình tạm phải có hợp đồng thuê đất theo quy định;

Trong thời gian không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra, xem xét và chấp thuận bằng văn bản trong đó ghi rõ các thông tin về địa điểm, quy mô xây dựng công trình, thời gian tồn tại của công trình tạm và các yêu cầu khác (nếu có). Trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết và trong văn bản phải nêu rõ lý do không chấp thuận.

b) Đối với công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính nhưng có nhu cầu sử dụng tiếp phải đáp ứng đầy đủ quy định tại khoản 4 Điều 131 Luật Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung năm 2020);

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, kiểm định để đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình và thực hiện việc gia cố, cải tạo, sửa chữa hư hỏng công trình để đảm bảo công năng và an toàn sử dụng (nếu có), xác định thời gian được tiếp tục sử dụng công trình. Sau khi gia cố, cải tạo, sửa chữa, chủ đầu tư gửi 01 bản báo cáo kết quả thực hiện công việc nêu trên và văn bản đề nghị tiếp tục khai thác sử dụng công trình xây dựng tạm đến Ủy ban nhân dân cấp xã để được xem xét và cho ý kiến việc tiếp tục khai thác sử dụng công trình xây dựng tạm.

Trong thời gian không quá 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra, xem xét và chấp thuận bằng văn bản về việc tiếp tục khai thác sử dụng công trình xây dựng tạm. Trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết và trong văn bản phải nêu rõ lý do không chấp thuận.

Điều 9. Quy định về quản lý trật tự xây dựng; phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình

1. Quy định về quản lý trật tự xây dựng

a) Tổ chức thi công xây dựng công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định, trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định;

b) Công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công;

c) Tổ chức thi công xây dựng công trình đúng nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình và giấy phép xây dựng có thời gian;

d) Thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng (nếu có) theo quy định;

đ) Xây dựng công trình xây dựng phải đúng hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định trong trường hợp được miễn giấy phép xây dựng; đúng theo quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; không được coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác hoặc của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung;

e) Tổ chức thi công xây dựng phải có biện pháp che chắn không để rơi vãi vật liệu xây dựng xuống các khu vực xung quanh; để vật liệu xây dựng đúng nơi quy định;

f) Tổ chức thi công xây dựng công trình đảm bảo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng; không được gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình lân cận hoặc gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận.

2. Phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình

a) Sở Xây dựng: Giúp UBND tỉnh quản lý nhà nước về cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn; Hướng dẫn nghiệp vụ chuyên môn; kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng do mình cấp, tổ chức kiểm tra theo kế hoạch hoặc đột xuất trên địa bàn tỉnh và xử lý vi phạm về trật tự xây dựng theo thẩm quyền; tham mưu giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp, vướng mắc trong quá trình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn;

b) Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh: Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh thực hiện tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đối với các công trình xây dựng trong phạm vi các khu kinh tế được giao quản lý; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm theo quy định;

c) UBND cấp xã:

Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về cấp GPXD và quản lý trật tự xây dựng đến các tổ chức và công dân;

Thẩm tra, xác nhận tình trạng đất đai (nguồn gốc, tranh chấp, khiếu kiện) đối với nhà ở riêng lẻ khi có yêu cầu của cơ quan cấp GPXD;

Tiếp nhận thông báo khởi công của chủ đầu tư; kiểm tra điều kiện khởi công xây dựng theo Điều 107 Luật Xây dựng, các yêu cầu đối với công trường xây dựng theo Điều 109 Luật Xây dựng;

Thường xuyên theo dõi, kiểm tra, phát hiện kịp thời vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn xã (bao gồm công trình cấp giấy phép xây dựng và công trình được miễn giấy phép xây dựng), thực hiện xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp trên xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền;

Kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng do mình cấp;

đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng theo thẩm quyền khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm nghiêm trọng; Giám sát việc dừng thi công, áp dụng các biện pháp cần thiết buộc dừng thi công theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

Tổ chức thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

d) Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi thông báo ngày khởi công kèm theo hồ sơ, giấy tờ theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở địa phương quy định tại khoản 2 Điều này để theo dõi, quản lý.

Điều 10. Xử lý đối với một số trường hợp cụ thể

1. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực, tuyến phố trong đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng các lô đất nhưng chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị:

a) Trường hợp công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng, cơ quan cấp GPXD căn cứ bản vẽ tổng mặt bằng do cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định đã được người có thẩm quyền phê duyệt hoặc thông tin quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có liên quan để xem xét cấp GPXD;

b) Trường hợp nhà ở riêng lẻ, cơ quan cấp GPXD căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, xây dựng và quy định có liên quan để xem xét cấp giấy phép xây dựng.

2. Các trường hợp chỉ được sửa chữa, cải tạo giữ nguyên quy mô, không thay đổi vị trí, diện tích xây dựng, diện tích sàn từng tầng, chiều cao, số tầng và công năng sử dụng:

a) Công trình, nhà ở riêng lẻ không phù hợp quy hoạch xây dựng và có kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp xã. Trong trường hợp này, chỉ được cấp GPXD có thời hạn để cải tạo, sửa chữa;

b) Công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong hành lang bảo vệ các công trình hiện hữu (giao thông, thủy lợi, năng lượng, quốc phòng, an ninh và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định pháp luật) mà Nhà nước chưa có kế hoạch di dời.

Điều 11. Phân cấp thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng

1. Các sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành:

Kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư đối với các công trình xây dựng chuyên ngành do Sở quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP; trừ công trình do Hội đồng nghiệm thu nhà nước thực hiện kiểm tra (gồm công trình xây dựng thuộc dự án quan trọng quốc gia; công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp theo quy định tại Phụ lục III Nghị định số 144/2025/NĐ-CP), Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thực hiện kiểm tra (gồm công trình do Thủ tướng

Chính phủ giao, công trình do Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quyết định đầu tư, công trình nằm ngoài phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân tỉnh) và khoản 2 Điều này.

2. UBND cấp xã:

Kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư đối với các công trình theo quy định tại Khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP từ cấp III trở xuống thuộc dự án từ nhóm B trở xuống do UBND cấp xã quyết định đầu tư hoặc các dự án được Chủ tịch UBND tỉnh ủy quyền quyết định đầu tư; các công trình từ cấp III trở xuống, dự án Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật thuộc dự án không phải Chủ tịch UBND tỉnh quyết định đầu tư, trừ công trình thuộc dự án do Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành làm chủ đầu tư hoặc được phân cấp, ủy quyền phê duyệt dự án.

Điều 12. Phân cấp, quản lý nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng

1. Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình xây dựng thuộc chuyên ngành quản lý theo quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 52 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp xã quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, cụ thể như sau:

a) Tổ chức giám định xây dựng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

b) Giúp UBND tỉnh tổ chức giám định xây dựng, giám định nguyên nhân sự cố đối với các công trình xây dựng chuyên ngành do Sở quản lý trên địa bàn tỉnh; trừ sự cố do UBND cấp xã chủ trì giải quyết quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;

c) Rà soát các công trình xây dựng thuộc đối tượng phải đánh giá an toàn công trình, tiếp nhận và cho ý kiến về kết quả đánh giá an toàn công trình theo quy định tại khoản 3 Điều 38, khoản 3 và khoản 4 Điều 39 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

d) Tiếp nhận báo cáo, công bố công trình xây dựng hết thời hạn sử dụng theo thiết kế và xem xét, cho ý kiến về việc kéo dài thời hạn sử dụng của công trình theo quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều 41 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

2. Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh quản lý nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình được đầu tư xây dựng trên địa bàn được giao quản lý, cụ thể như sau:

a) Thực hiện các nội dung quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này;

b) Xử lý đối với công trình có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho khai thác, sử dụng theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 40 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

c) Thực hiện các nội dung quy định tại khoản 6 Điều 41 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

d) Giúp UBND tỉnh tổ chức giám định xây dựng, giám định nguyên nhân sự cố đối với các công trình xây dựng trên địa bàn được giao quản lý; trừ sự cố do UBND cấp xã chủ trì giải quyết quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng đối với các công trình được đầu tư xây dựng trên địa bàn do mình quản lý, trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh quy định tại Khoản 2 Điều này, cụ thể như sau:

a) Thực hiện các nội dung quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này;

b) Chủ trì giải quyết đối với sự cố công trình xây dựng cấp III trên địa bàn theo quy định tại điểm đ Khoản 2 Điều 45 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

c) Có trách nhiệm tiếp nhận báo cáo sự cố của chủ đầu tư và báo cáo ngay Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về sự cố theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 44 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ;

d) Có trách nhiệm báo cáo sự cố về máy, thiết bị cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan chuyên môn về xây dựng và các tổ chức liên quan để kịp thời giải quyết sự cố theo quy định tại khoản 1 Điều 49 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

e) Xử lý đối với công trình có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho khai thác, sử dụng theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 40 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

f) Quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

Điều 13. Kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng

1. Quy định về kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý thực hiện theo Điều 13 Nghị định 35/2023/NĐ-CP.

2. Phân cấp, phân công trách nhiệm thực hiện việc kiểm tra:

a) Sở Xây dựng

- Tham mưu giúp Chủ tịch UBND tỉnh kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành xây dựng trên địa bàn tỉnh;

- Giám đốc Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành xây dựng trên địa bàn tỉnh, thực hiện xử phạt hành chính theo quy định pháp luật; phối hợp với Bộ Xây dựng, cơ quan cấp trên khi kiểm tra trên địa bàn tỉnh.

b) UBND cấp xã

Chủ tịch UBND cấp xã tổ chức kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành xây dựng trên địa bàn cấp xã quản lý, thực hiện

xử phạt hành chính theo quy định pháp luật; phối hợp với cấp trên khi kiểm tra thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành xây dựng trên địa bàn cấp xã quản lý.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Xử lý chuyển tiếp

1. Dự án, công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh thông báo kết quả thẩm định trước ngày Quy định này có hiệu lực thì không phải thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo quy định của Quy định này; việc thực hiện các bước tiếp theo (bao gồm việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi các giai đoạn còn lại của dự án đã được thẩm định một phần theo giai đoạn thực hiện, thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở của các công trình còn lại của dự án, điều chỉnh dự án, thiết kế xây dựng) thực hiện theo quy định tại Quy định này.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn hoặc cho một hoặc một số công trình của dự án trước ngày Quy định này có hiệu lực thì hành, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với các giai đoạn tiếp theo hoặc các công trình còn lại của dự án được thực hiện theo quy định hiện hành.

Đối với trường hợp đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện cấp giấy phép xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 thì tiếp tục thực hiện theo giấy phép xây dựng đã được cấp. Trường hợp cần điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành.

3. Công trình xây dựng khởi công trước ngày Quy định này có hiệu lực thì hành thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh nhưng chưa được cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu thì thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu thực hiện theo quy định tại Quy định này; trường hợp công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công thì cơ quan này tiếp tục thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành thi công xây dựng công trình.

Điều 15. Tổ chức thực hiện

1. Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm triển khai, hướng dẫn chỉ đạo, tổ chức, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

2. Các chủ đầu tư công trình, chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định pháp luật hiện hành về quản lý hoạt động xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, thi công xây dựng công trình và bảo trì công trình xây dựng và các nội dung được quy định tại Quy định này.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn hoặc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định. / q.đ.đ