

BẢNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý
Dự thảo Quyết định Quy định về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, quy mô và thời hạn tồn tại của công trình cấp giấy
phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi
(Kèm theo Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng)

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
1	UBND xã Đăk Pét (<i>Văn bản số 764/UBND-KT ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
2	UBND xã Nguyễn Nghiêm (<i>Văn bản số 1024/UBND-KT ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
3	UBND xã Dục Nông (<i>Văn bản số 646/UBND-KT ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
4	UBND xã Sơn Hà (<i>Văn bản số 994/UBND-KT ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
5	Sở Khoa học và Công nghệ (<i>Văn bản số 2768/SKHCHN-VP ngày 11 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
6	UBND xã Đăk Long (<i>Văn bản số 576/UBND-KT ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
7	UBND xã Tây Trà (<i>Văn bản số 535/UBND-KTTH ngày 11 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
8	UBND xã Sa Thầy (<i>Văn bản số 967/UBND-KTXD ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
9	UBND xã Đăk Pxi (<i>Văn bản số 690/UBND-KT ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
10	Sở Dân tộc và Tôn giáo (<i>Văn bản số 1382/SDTTG ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
11	Thanh tra tỉnh Quảng Ngãi (<i>Văn bản số 1644/TTR-NV4 ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Không có nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của Thanh tra tỉnh, nên Thanh tra tỉnh không có ý kiến	
12	UBND phường Kon Tum (<i>Văn bản số 1303/UBND-TH ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
13	UBND xã Tịnh Khê (<i>Văn bản số 1185/UBND-KT ngày 11 tháng 11 năm 2025</i>): <i>“Tại khoản 1, Điều 4, điều chỉnh thành:</i> <i>a) Công trình xây dựng cấp IV và có chiều cao công trình $\leq 7,5m$;</i> <i>b) Nhà ở riêng lẻ không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng $\leq 250 m^2$ và dưới 3 tầng (chưa kể tầng lửng, tầng tum) và hoặc có chiều cao $< 12m$”</i>	Sở Xây dựng giải trình như sau: 1. Về chiều cao công trình: Nội dung dự thảo dự kiến đối tượng là công trình cấp IV (<i>thường là những công trình có diện tích và quy mô nhỏ, xây dựng đơn giản và thường được sử dụng cho mục đích nhà ở riêng lẻ hoặc các công trình tạm</i>) thì được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Theo quy định tại Bảng 2, mục 2.2 Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, công trình có quy mô cấp IV thường gặp có chiều cao $\leq 6m$. Đối với công trình nhà và kết cấu dạng nhà cũng quy định có chiều cao $\leq 6m$. Do đó Sở Xây dựng đề nghị giữ nguyên theo dự thảo. 2. Đối với nhà ở riêng lẻ: Theo quy định tại điểm 4 Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD, tầng tum và các tầng lửng không tính vào Số tầng cao trong các trường hợp cụ thể sau: + Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái; + Tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà. Do đó, Sở Xây dựng nhận thấy không cần thiết phải quy định <i>“chưa kể tầng lửng, tầng tum”</i>. Tùy vào từng trường hợp cụ thể, cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ quy định về phân cấp

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
		công trình của Bộ Xây dựng để xác định “Số tầng cao” theo quy định. Do đó Sở Xây dựng đề nghị giữ nguyên theo dự thảo.
14	UBND xã Mỏ Cày (<i>Văn bản số 821/UBND-KT ngày 11 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
15	UBND phường Sa Huỳnh (<i>Văn bản số 545/UBND-KTHTĐT ngày 10 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
16	UBND xã Sơn Tây Hạ (<i>Văn bản số 606/UBND ngày 07 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
17	UBND xã Khánh Cường (<i>Văn bản số 669/UBND-KT ngày 11 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
18	UBND xã Đăk Ui (<i>Văn bản số 1079/UBND-KT ngày 10 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
19	Sở Y tế (<i>Văn bản số 2542/SYT-KHTC ngày 11 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
20	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Quảng Ngãi (<i>Văn bản số 2890/BQLDDCN-TĐ ngày 10 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
21	Sở Ngoại vụ (<i>Văn bản số 1063/SNgV-HCTH ngày 10 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
22	UBND xã Sơn Hạ (<i>Văn bản số 1193/UBND-KT ngày 10 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
23	Sở Nội vụ (<i>Văn bản số 2360/SNV-TCBM ngày 11 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
24	UBND xã Trà Giang (<i>Văn bản số 1106/UBND ngày 10 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
25	UBND xã Đăk Plô (<i>Văn bản số 791/UBND-KT ngày 11 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
26	UBND xã Tu Mơ Rông (<i>Văn bản số 945/UBND-PKT ngày 11 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
27	UBND Phường Đăk Cấm (<i>Văn bản số 1058/UBND-KTHTĐT ngày 13 tháng 11 năm 2025</i>): <i>“Cơ bản thống nhất</i> <i>Đa phần các đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trước đây trên địa bàn phường Đăk Cấm được lập theo định hướng của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Kon Tum đến năm 2020 và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đến năm 2030, hiện nay đã được thay thế bằng Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đến năm 2040; Một số đề án được lập theo Luật Xây dựng năm 2004 đã hết thời hạn hiệu lực theo Điều 2, Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.</i> <i>Do đó, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi xem xét bổ sung nội dung quy định, hướng dẫn đối với các trường hợp nêu trên, trong thời gian chờ lập mới, điều chỉnh các quy hoạch phân khu trên địa bàn phường (như tinh thần nội dung Văn bản số 2559/SXD-QHKT ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng)”</i>	Tại Văn bản số 2559/SXD-QHKT ngày 24 tháng 10 năm 2025, Sở Xây dựng đã có ý kiến: <i>“Tiếp tục sử dụng các quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp thẩm quyền phê duyệt còn hiệu lực trên địa bàn để phục vụ công tác quản lý; trường hợp có nhu cầu cấp thiết thì tổ chức điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn để làm cơ sở triển khai thực hiện (lưu ý việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện, trình tự thủ tục theo quy định; phù hợp với định hướng quy hoạch, phát triển của địa phương trong thời gian đến). Đối với trường hợp các địa phương chưa có quy hoạch đô thị và nông thôn thì căn cứ vào quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất, các quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan để phục vụ công tác quản lý, triển khai thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn theo quy định.”</i> Là phù hợp với quy định tại Khoản 21 Điều 2 và Khoản 1 Điều 59 Tuy nhiên, qua rà soát Sở Xây dựng nhận thấy nhiều khu vực đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh chưa phủ kín quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, Sở Xây dựng tiếp thu ý kiến và đã biên tập lại điểm a khoản 2 Điều 4 thành: <i>“Công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được phép tồn tại theo thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” (bỏ quy định</i>

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
		<i>“theo thời hạn hiệu lực của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết”)</i>
28	UBND xã Đắk Tô Kan (<i>Văn bản số 899/UBND-PKT ngày 12 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
29	Sở Nông nghiệp và Môi trường (<i>Văn bản số 6258/SNNMT-KHTC ngày 13 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
30	UBND xã Măng But (<i>Văn bản số 389/UBND-KT ngày 13 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
31	UBND xã Bình Chương (<i>Văn bản số 613/UBND ngày 14 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
32	UBND xã Kon Braih (<i>Văn bản số 1111/UBND-KT ngày 17 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
33	UBND xã Ngok Bay (<i>Văn bản số 747/UBND-KT ngày 14 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
34	UBND xã Bờ Y (<i>Văn bản số 1640/UBND-KT ngày 13 tháng 11 năm 2025</i>): Cơ bản thống nhất với nội dung Dự thảo. <i>“- Hiện nay toàn bộ xã Bờ Y nằm trong Quy hoạch Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, theo dự thảo quy định Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV. Đồng thời theo quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020 và theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP thì thẩm quyền cấp phép thuộc về Ủy ban nhân dân cấp xã “cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý”. Do đó đề nghị Sở Xây dựng xem xét hướng dẫn và phân định rõ thẩm quyền nhằm tránh đùn đẩy trách</i>	Sở Xây dựng có ý kiến như sau: 1. Về thẩm quyền cấp GPXD đối với nhà ở riêng lẻ: Tại Khoản 2 Điều 3 dự thảo đã phân cấp cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV trong phạm vi Khu kinh tế Dung Quất, Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Không phân cấp cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ. Trách nhiệm cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ thuộc về Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi tại Khoản 37 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 và được phân cấp tại Khoản

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
	<i>nhiệm trong việc giải quyết thủ tục hành chính cấp phép xây dựng và thuận tiện trong công tác quản lý.</i> <i>- Để tránh lãng phí đối với việc cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ có thời hạn, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu lại tổng diện tích sàn cho phù hợp ($\leq 250 m^2$), vì hiện nay đa số người dân xây dựng nhà ở riêng lẻ bình thường không quá $250m^2$ trở lại.”</i>	1 Điều 4 Nghị định 140/2025/NĐ-CP: “<i>thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện</i>” 2. Về thẩm quyền cấp GPXD đối với công trình cấp III, cấp IV - Tại Khoản 2 Điều 3 dự thảo đã phân cấp cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV trong phạm vi Khu kinh tế Dung Quất, Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Do đó, đối với công trình xây dựng cấp III, cấp IV thuộc phạm vi Khu kinh tế, Khu công nghiệp, trách nhiệm cấp GPXD thuộc về Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi. - Trường hợp công trình xây dựng cấp III, cấp IV nằm ngoài phạm vi Khu kinh tế, Khu công nghiệp thẩm quyền cấp GPXD thuộc về Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định tại Khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng, được sửa đổi bởi Khoản 37 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 và được phân quyền tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định 140/2025/NĐ-CP. 3. Về tổng diện tích sàn đối với nhà ở cấp GPXD có thời hạn: Nội dung dự thảo dự kiến đối tượng là công trình cấp IV (<i>thường là những công trình có diện tích và quy mô nhỏ, xây dựng đơn giản và thường được sử dụng cho mục đích nhà ở riêng lẻ hoặc các công trình tạm</i>) thì được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Theo quy định tại Bảng 2, mục 2.1 Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, đối với công trình nhà và kết cấu dạng nhà cũng quy định có chiều cao $\leq 6m$.

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
		Về tổng diện tích sàn xây dựng, Sở Xây dựng có kế thừa và thống nhất về quy mô giữa đô thị và nông thôn đã quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 4 (tối đa 300 m ²) và Điểm b Khoản 2 Điều 4 (tối đa 250 m ²) Quyết định số 74/2021/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, quy mô và thời hạn tồn tại của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Do đó Sở Xây dựng đề nghị giữ nguyên theo dự thảo.
35	UBND xã Măng Ri (Văn bản số 568/UBND ngày 13 tháng 11 năm 2025): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
36	UBND xã Sa Bình (Văn bản số 763/UBND-TH ngày 13 tháng 11 năm 2025): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
37	Ban Quản lý KKT Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi (Văn bản số 1682/BQL-QHXD ngày 14 tháng 11 năm 2025): Ban Quản lý đề xuất điều chỉnh khoản 2 Điều 3 như sau: “Điều 3. Phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh 2. Phân cấp cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp giấy phép xây dựng đối với công trình có cấp công trình từ cấp II trở xuống thuộc phạm vi ranh giới các khu công nghiệp, khu kinh tế được giao quản lý.” Lý do: Phù hợp với phân cấp thẩm quyền thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của UBND tỉnh; đồng thời, để đảm bảo tính thống nhất, tránh gây phiền hà cho doanh nghiệp khi thực hiện dự án phải làm việc với nhiều cơ quan chuyên môn về xây dựng”	Sở Xây dựng giải trình như sau: Khoản 2 Điều 103 Luật Xây dựng, được sửa đổi bởi Khoản 37 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 quy định “... Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng thuộc chức năng và phạm vi quản lý của cơ quan này ”. Điểm b Khoản 2 Điều 51 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp phép xây dựng hoặc phân cấp, ủy quyền cấp phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 103 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 đối với công trình nhà ở riêng lẻ và công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên; công trình nhà ở riêng lẻ từ cấp II trở lên; công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
		<i>cấp III, cấp IV trong các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế</i> Do đó, dự thảo phân cấp cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV (<i>trừ nhà ở riêng lẻ thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã</i>) trong phạm vi Khu kinh tế Dung Quất, Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh là phù hợp phạm vi quản lý của đơn vị. Việc cấp giấy phép xây dựng không làm ảnh hưởng đến việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của cơ quan chuyên môn về xây dựng. Vì đối với các công trình đã được thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm g và Điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng, được sửa đổi bởi Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 Do đó Sở Xây dựng đề nghị giữ nguyên theo dự thảo
38	Ban QLDA đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi (<i>Văn bản số 3409/BQL-KTTĐ ngày 13 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
39	UBND xã Sơn Mai (<i>Văn bản số 446/UBND-KT ngày 13 tháng 11 năm 2025</i>): Thống nhất với nội dung Dự thảo	
40	UBND xã An Phú (<i>Văn bản số 1513/UBND ngày 14 tháng 11 năm 2025</i>): <i>“1. Tại khoản 3 Điều 3. Phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh “Đối với công trình nhà ở riêng lẻ, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV được đầu tư xây dựng trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên,</i>	Sở Xây dựng giải trình như sau: 1. Về thẩm quyền cấp GPXD đối với công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trên 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên, dự thảo quy định chủ đầu tư (<i>người đề nghị cấp giấy phép xây dựng</i>) được chọn một trong các Ủy ban nhân dân cấp xã nêu trên để đề nghị được cấp giấy phép xây dựng nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư khi đề nghị được cấp GPXD; đồng thời UBND cấp xã chịu

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
	<i>thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện. Khi đó, chủ đầu tư (người đề nghị cấp giấy phép xây dựng) được chọn một trong các Ủy ban nhân dân cấp xã nêu trên để đề nghị được cấp giấy phép xây dựng; Ủy ban nhân dân xã, phường tiếp nhận hồ sơ xin cấp phép xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Ủy ban nhân dân các xã, phường còn lại về các nội dung liên quan đến lĩnh vực quản lý cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo quy định trước khi tiến hành cấp giấy phép xây dựng”.</i> <i>Trường hợp giao cho cấp xã thực hiện cấp phép xây dựng sẽ phát sinh thêm các thủ tục hành chính đối với việc lấy ý kiến của đơn vị hành chính khác gây khó khăn và mất thời gian cho tổ chức và cá nhân. Ngoài ra việc quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất của 02 đơn vị hành chính cũng khác nhau. Do đó, đối với nội dung trên UBND xã An Phú đề xuất kiến nghị theo hướng giao Sở Xây dựng là cơ quan cấp giấy phép xây dựng”</i> <i>“2. Tại điểm a khoản 1 Điều 4. Quy mô và thời hạn tồn tại của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn “Công trình xây dựng cấp IV và có chiều cao công trình ≤ 6m”. Đề nghị Sở Xây dựng quy định cụ thể tổng diện tích sàn xây dựng đối với trường hợp trên.”</i>	trách nhiệm quản lý các nội dung trong quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý. Việc lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Ủy ban nhân dân các xã, phường còn lại (về các nội dung liên quan đến lĩnh vực quản lý cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo quy định trước khi tiến hành cấp giấy phép xây dựng) là công tác phối hợp, trao đổi thông tin để giải quyết thủ tục hành chính, quy định này không làm phát sinh thủ tục hành chính. Do đó, Sở Xây dựng đề nghị giữ nguyên theo dự thảo. 2. Về quy định diện tích sàn cụ thể đối với công trình Tại điểm a khoản 1 Điều 4 đã quy định cụ thể công trình xây dựng cấp IV được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Công trình xây dựng cấp 4 có nhiều dạng kết cấu (<i>kết cấu dạng nhà, kết cấu dạng nhiều tầng có sàn, kết cấu dạng cột, trụ, tháp, dạng bể chứa, si lô; công trình bể bơi, thể thao; công trình đập, đường dây....</i>). Do đó không thể quy định cụ thể diện tích sàn xây dựng như đối với công trình nhà ở hoặc kết cấu dạng nhà. Sở Xây dựng nhận thấy chỉ cần quy định quy mô cấp IV (theo phân cấp công trình xây dựng tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD) và quy định chiều cao tối đa là đảm bảo yêu cầu theo quy định¹. Do đó Sở Xây dựng đề nghị giữ nguyên theo dự thảo.
41	UBND xã Bình Sơn (Văn bản số 1302/UBND ngày 14 tháng 11 năm 2025): <i>“1. Cơ bản thống nhất với các nội dung dự thảo Quy định về phân cấp thẩm quyền Cấp giấy phép xây dựng, quy mô và</i>	Sở Xây dựng giải trình như sau: Trách nhiệm cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ (<i>không phân biệt quy mô</i>), công trình cấp III, cấp IV trên địa bàn hành chính của xã thuộc về Ủy ban nhân dân cấp xã theo Luật định (<i>quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014,</i>

¹ Theo quy định tại khoản 1 Điều 61 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP: “Căn cứ quy định tại Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và trên cơ sở kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng, vị trí xây dựng công trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định cụ thể về **quy mô, chiều cao** đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn”

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
	thời hạn tồn tại của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. 2. Đề nghị bổ sung, sửa đổi một số nội dung sau: - Khoản 3, Điều 3: Bổ sung “Phân cấp cho Ủy ban nhân dân xã, phường cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ cấp III, cấp IV, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV trên địa bàn xã, phường do mình quản lý. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV được đầu tư xây.....”. - Điểm a, khoản 1, Điều 4: Sửa đổi “Công trình xây dựng cấp IV và có chiều cao công trình $\leq 6m$” thành “Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng cấp IV và có chiều cao công trình $\leq 6m$”	được sửa đổi tại Khoản 37 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 và được phân cấp tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định 140/2025/NĐ-CP: “thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện”.) Dự thảo chỉ quy định đối với trường hợp nhà ở riêng lẻ và công trình cấp III, cấp IV được đầu tư xây dựng trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên Về ý kiến sửa đổi “...<u>Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng cấp IV</u>...”: Pháp luật về xây dựng hiện hành chỉ quy định cấp công trình (gồm cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV), không quy định cấp dự án đầu tư xây dựng, mà phân loại thành dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, dự án nhóm B, dự án nhóm C theo tiêu chí quy định của pháp luật về đầu tư công. Do đó Sở Xây dựng đề nghị giữ nguyên theo dự thảo.
42	UBND Phường Trương Quang Trọng (Văn bản số 941/UBND- PKTHTĐT ngày 14 tháng 11 năm 2025): “1. UBND phường nhận thấy nội dung quy định “Đối với công trình nhà ở riêng lẻ, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV được đầu tư xây dựng trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện. Khi đó, chủ đầu tư (người đề nghị cấp giấy phép xây dựng) được chọn một trong các Ủy ban nhân dân cấp xã nêu trên để đề nghị được cấp giấy phép xây dựng” là chưa hợp lý vì một số lý do sau: - UBND xã này không nắm được thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn, cơ sở dữ liệu đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất của xã khác nên không có cơ sở để thực hiện cấp giấy phép xây dựng. Mặc dù tại dự thảo quy định về việc lấy ý kiến của các xã phường còn lại,	Sở Xây dựng giải trình như sau: 1. Đối với nội dung phân cấp GPXD đối với công trình nhà ở riêng lẻ, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV được đầu tư xây dựng trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên. Sở Xây dựng đã giải trình cụ thể tại mục có số thứ tự 40 (ý kiến của UBND xã An Phú). Sở Xây dựng đề nghị giữ nguyên theo dự thảo 2. Về trách nhiệm thông báo gia hạn khi công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Theo quy định tại khoản 4 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi bởi điểm m khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024: “Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng mà quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn có điều chỉnh kéo dài thời hạn thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng

TT	Các ý kiến góp ý	Tiếp thu, giải trình
	tuy nhiên, thủ tục cấp giấy phép xây dựng cũng sẽ rất bị động, có khả năng cao kéo dài thủ tục hành chính. - Khó khăn trong công tác kiểm tra trật tự xây dựng sau khi cấp giấy phép. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà nước cấp trên nên việc yêu cầu các cơ quan cấp xã phối hợp sẽ dễ dàng hơn, do đó, đề nghị Sở Xây dựng soạn thảo quy định theo hướng: Phân cấp cho Sở Xây dựng tổ chức cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV được đầu tư xây dựng trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên. 2. Tại khoản 4 điều 49 Luật xây dựng quy định “Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng mà quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn có điều chỉnh kéo dài thời hạn thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình”. Theo đó, để có cơ sở thực hiện, đề nghị Sở Xây dựng bổ sung quy định về thời gian và trình tự thủ tục gia hạn thời gian tồn tại của công trình đối với công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn.”	<i>có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình.</i> Trường hợp chủ đầu tư tiếp tục có nhu cầu xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo thì thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn của quy hoạch điều chỉnh”. Theo đó, Luật không giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thời gian, trình tự, thủ tục gia hạn thời gian tồn tại của công trình mà giao “<i>cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình</i>”. Việc quy định thời gian, trình tự, thủ tục gia hạn thời gian tồn tại của công trình lm phát sinh thủ tục hành chính trong khi Luật đã quy định đó là trách nhiệm của cơ quan cấp phép. Do đó Sở Xây dựng không có cơ sở để bổ sung vào dự thảo. Đề nghị Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu chỉ đạo các các cơ quan chuyên môn phải thường xuyên theo dõi và chịu trách nhiệm tham mưu thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình đã được cấp GPXD có thời hạn khi quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn có điều chỉnh kéo dài thời hạn. Do đó Sở Xây dựng đề nghị giữ nguyên theo dự thảo.
43	Sở Công thương (Văn bản số 2560/SCT-QLNL ngày 17 tháng 11 năm 2025): Thống nhất với nội dung Dự thảo	