

UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLXD

V/v giải đáp, hướng dẫn và tháo
gỡ các khó khăn vướng mắc
trong công tác quản lý nhà nước
về lĩnh vực ngành xây dựng
thuộc thẩm quyền giải quyết
của UBND cấp xã.

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

Đắk Lắk, ngày tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban Nhân dân các xã, phường trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Công văn số 6588/UBND-CNXD ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh về việc triển khai một số Nghị định liên quan đến lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Sở Xây dựng dự kiến tổ chức Hội nghị phổ biến, hướng dẫn và tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành xây dựng thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp xã (*Đợt 3 tại Hội trường Sở Xây dựng – Số 05 Đông Khởi, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk*) vào ngày 10/10/2025.

Để công tác tổ chức và phổ biến, hướng dẫn, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc tại Hội nghị được triển khai thực hiện đúng trọng tâm, trọng điểm và đạt hiệu quả; Qua tổng hợp và nghiên cứu, Sở Xây dựng đã xây dựng nội dung giải đáp, hướng dẫn và tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của các xã, phường trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk trong công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành xây dựng, cụ thể như sau:

I. Về lĩnh vực Quy hoạch đô thị và Nông thôn:

Câu 1: Công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại phường Cư Bao: Khu vực địa bàn xã Bình Thuận và xã Cư Bao (cũ) được áp dụng quy định của khu vực nông thôn, trong đó đa số nhà ở riêng lẻ tại nông thôn không phải xin phép xây dựng (Trừ trường hợp nằm trong khu Quy hoạch điểm dân cư nông thôn). Riêng khu vực phường Bình Tân (cũ) là đô thị nên hầu hết nhà ở riêng lẻ đều bắt buộc xin giấy phép xây dựng trừ trường hợp được miễn Giấy phép theo quy định. Sau khi sáp nhập và thành lập phường Cư Bao (là đơn vị hành chính cấp đô thị) thì toàn bộ địa bàn đều thuộc phạm vi đô thị, do đó mọi công trình xây dựng, kể cả nhà ở riêng lẻ, đều bắt buộc phải xin giấy phép xây dựng, trừ các trường hợp được miễn theo quy định. Quy định mới này tạo ra sự thay đổi lớn, đặc biệt đối với người dân tại khu vực xã cũ vốn đã quen với việc xây dựng không cần xin phép. Khi bị yêu cầu phải có giấy phép xây dựng, nhiều hộ không đồng thuận, thậm chí phản ứng vì cho rằng “trước đây không cần, giờ lại bắt buộc”.

Trả lời:

Việc thay đổi quy định về việc xin giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực xã Cư Bao sau khi được sáp nhập và lập phường đã tạo ra sự bất tiện và phản ứng của một số người dân. Hiện, Sở Xây dựng đã có Công văn số 2002/SXD-QHKT ngày 22/9/2025 “*V/v quản lý cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn các phường được hình thành trên cơ sở sáp nhập các xã cũ (khi chưa*

sắp xếp ĐVHC và thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp)” đề nghị Bộ Xây dựng có ý kiến hướng dẫn để có cơ sở triển khai thực hiện cho phù hợp.

Câu 2: Hiện nay, trên địa bàn xã Cư M’ta đang triển khai và quản lý theo nhiều đồ án quy hoạch kỹ thuật, quy hoạch chuyên ngành: Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023, Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện M’Drắk được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1159/QĐ-UBND ngày 29/5/2025, Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 xã Cư M’ta (cũ) được UBND huyện M’Drắk phê duyệt tại Quyết định số 1146a/QĐ-UBND ngày 18/6/2019, Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 xã Cư Króa được UBND huyện M’Drắk phê duyệt tại Quyết định số 1143a/QĐ-UBND ngày 17/6/2019. Các quy hoạch trên được lập theo ranh giới hành chính cũ, trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp. Do vậy, việc phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định vai trò, tiềm năng và định hướng phát triển trong các quy hoạch được lập không còn phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh – quốc phòng của xã Cư M’ta trong thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp. Đặc biệt, một số công trình, dự án quan trọng, có tính cấp thiết chưa có trong quy hoạch, dẫn đến thiếu cơ sở pháp lý để triển khai, như: khu Trung tâm hành chính xã mới của xã, bố trí quỹ đất quốc phòng – an ninh, thu hút nhà đầu tư... Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm an ninh, quốc phòng địa phương giai đoạn 2025-2030, định hướng đến năm 2035. Để giải quyết khó khăn, vướng mắc nêu trên, UBND xã Cư M’ta kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh một số nội dung sau:

- Hiện UBND tỉnh Đắk Lắk chưa ban hành quy định cụ thể về phân cấp, ủy quyền và trình tự, thủ tục trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP nên xã vẫn chưa xác định cụ thể được thẩm quyền của địa phương trong quá trình thực hiện lập quy hoạch.

- Trong giai đoạn đầu triển khai mô hình chính quyền 02 cấp, việc giao thẩm quyền thẩm định nhiệm vụ, đồ án quy hoạch cho cấp xã gặp khó khăn; cụ thể:

- + Đội ngũ cán bộ chuyên môn về quy hoạch ở cấp xã còn mỏng và thiếu chuyên sâu. Năng lực chuyên môn hạn chế sẽ gây khó khăn trong việc tham mưu, thẩm định các đồ án quy hoạch có tính chất phức tạp, chuyên sâu.

- + Cấp xã có những hạn chế nhất định trong việc xác định vị trí, vai trò, tiềm năng và động lực phát triển của địa phương trong tổng thể chung của tỉnh Đắk Lắk. Điều này có thể dẫn đến việc các quy hoạch thiếu tính liên kết, không đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, vùng và tỉnh, cũng như chưa tối ưu hóa lợi ích kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng theo yêu cầu của Luật Quy hoạch đô thị và Luật Quy hoạch.

Trả lời:

- Đối với vấn đề các Quy hoạch được duyệt trên địa bàn Xã không còn phù hợp, có sự mâu thuẫn, chồng chéo giữa các quy hoạch chuyên ngành thì:

+ Để đảm bảo tính kịp thời, trong việc triển khai các dự án trọng điểm, cấp bách trên địa bàn: Tổ chức lập thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch để đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển; về quy trình, thành phần và nội dung hồ sơ điều chỉnh, Sở Xây dựng đã có ý kiến hướng dẫn tại các Công văn số 1352/SXD-QHKT ngày 25/8/2025 và số 1801/SXD-QHKT ngày 12/9/2025.

+ Trường hợp các quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chung đô thị được duyệt, được lập theo phạm vi địa giới ĐVHC cũ không còn phù hợp theo yêu cầu quản lý phát triển, phát sinh các điều kiện phải điều chỉnh tổng thể quy hoạch thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập mới quy hoạch chung, với phạm vi lập quy hoạch được xác định theo ranh địa giới ĐVHC hình thành sau sắp xếp. Việc lập mới các quy hoạch phải đảm bảo tiến độ, chất lượng, thống nhất với các quy hoạch cấp trên và quy hoạch ngành có liên quan.

- Đối với quy định cụ thể về phân cấp, ủy quyền và trình tự, thủ tục trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP:

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP (trích): *“a) Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn đối với quy hoạch có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới đơn vị hành chính của 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên và quy hoạch chung xã do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện”*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định 145/2025/NĐ-CP (trích): *“2. Căn cứ tính chất, phạm vi, quy mô quy hoạch, nhu cầu đầu tư, yêu cầu quản lý phát triển; sự phù hợp về năng lực, khả năng thực hiện nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phân cấp, ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã; đồng thời, cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền trách nhiệm thẩm định các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn cho cơ quan chuyên môn có chức năng quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã.”*

Theo các quy định trích dẫn nêu trên thì việc phê duyệt quy hoạch chung xã hiện đang thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; hiện nay, Sở Xây dựng đang xây dựng dự thảo quy định để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phân cấp, ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã, đã chỉnh sửa hoàn thiện Dự thảo theo các ý kiến góp ý, thực hiện đăng tải bản tiếp thu giải trình ý kiến góp ý trên đang điện tử Sở theo quy định, dự kiến trình thẩm định, ban hành trong tháng 10/2025.

Đối với trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chung xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn cấp xã quản lý đã được quy định rõ ràng tại Luật quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 145/2025/NĐ-CP), Sở Xây dựng đã có ý kiến hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp

xã thực hiện nhiệm vụ được phân cấp về quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn tại các Công văn số 729/SXD-QHKT ngày 02/8/2025, số 1352/SXD-QHKT ngày 25/8/2025 và số 1801/SXD-QHKT ngày 12/9/2025. **Do vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã triển khai thực hiện theo quy định.**

- Đối với vướng mắc về nguồn nhân lực: Tương như nội dung trả lời phường Cư Bao.

Khó khăn vướng mắc về nguồn nhân lực thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước của chính quyền cấp cơ sở đang là vấn đề chung của cả tỉnh. Sở Xây dựng đã có tổng hợp, kiến nghị UBND tỉnh giao Sở Nội vụ, đã được UBND tỉnh giao Sở Nội vụ phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã để rà soát vị trí việc làm, số lượng biên chế để đề xuất, tham mưu UBND tỉnh cho phù hợp, hiệu quả, nếu cần thiết thì đề xuất tăng cường số lượng cán bộ chuyên trách trong lĩnh vực xây dựng tại cấp xã, nhằm đảm bảo có đủ nguồn lực để thực hiện công tác quản lý hiệu quả. Để thực hiện tốt mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát và phân công rõ ràng nhiệm vụ cho từng cán bộ quản lý lĩnh vực xây dựng, đảm bảo mỗi người đều có trách nhiệm và quyền hạn cụ thể; tăng cường đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ, công chức phụ trách chuyên môn; chỉ đạo, yêu cầu các cán bộ, công chức phụ trách tham mưu quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn chủ động, tích cực trong việc nâng cao trình độ chuyên môn, thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật về lĩnh vực quản lý để thực hiện tốt nhiệm vụ.

Câu 3: Đề nghị có hướng dẫn rõ về sử dụng ngân sách tỉnh hỗ trợ công tác lập quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch có liên quan.

Phân cấp cho chính quyền cấp xã trên cơ sở năng lực thực thi, tạo sự chủ động cho địa phương trong việc quản lý và phê duyệt quy hoạch. Do đó, cần xây dựng cơ chế phân cấp linh hoạt, cho phép và quyết định trong những vấn đề của cấp xã, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát và đào tạo cán bộ để đảm bảo việc phân cấp mang lại hiệu quả thực chất.

Cần quy định rõ nguyên tắc ưu tiên áp dụng khi các quy hoạch xung đột nhau, như ưu tiên quy hoạch cấp cao hơn hoặc quy hoạch được ban hành sau. Điều này sẽ giúp tạo điều kiện, cơ sở pháp lý để giải quyết các vướng mắc mà không phải chờ đợi các văn bản sửa đổi.

Trả lời:

- Về nội dung “hướng dẫn rõ về sử dụng ngân sách tỉnh hỗ trợ công tác lập quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch có liên quan”: Là không thuộc chức năng, nhiệm vụ quản lý của Sở Xây dựng. Sở Xây dựng có tổng hợp kiến nghị UBND tỉnh giao Sở Tài chính đề xuất tham mưu giải quyết.

- Việc phân cấp cho chính quyền cấp xã trong việc quản lý và phê duyệt quy hoạch là được thực hiện theo văn bản quy phạm pháp luật cấp trên. Hiện nay, Sở Xây dựng đang xây dựng dự thảo quy định để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phân cấp, ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã, đã chỉnh sửa hoàn thiện Dự thảo đang tải bản tổng

hợp ý kiến tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa Hồ sơ Dự thảo theo quy định, dự kiến trình thẩm định, ban hành trong tháng 10/2025.

- Đối với việc xử lý mâu thuẫn giữa các quy hoạch đô thị và nông thôn thì đã được quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

Câu 4: Trách nhiệm lập, thẩm định và thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn; điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện (quy định tại điểm b, điểm c, khoản 1 Điều 4; điểm b, điểm c, khoản 1 Điều 5; điểm b, điểm c, khoản 1, khoản 2 Điều 6 của Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ). Tuy nhiên, thực hiện chính quyền địa phương 2 cấp như hiện nay thì cơ quan chuyên môn về quản lý quy hoạch của Ủy ban nhân dân cấp xã không được bố trí biên chế có chuyên môn trong lĩnh vực quy hoạch mà giao cho công chức kiêm nhiệm thực hiện, do đó gây khó khăn trong việc quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn.

Về quy hoạch chung xây dựng xã Ea Ô giai đoạn 2021 – 2025, không còn phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội sau khi sát nhập chính quyền địa phương hai cấp, do đó công tác quản lý và thực hiện quy hoạch không còn phù hợp với tình hình thực tế, UBND xã Ea Ô đã ban hành báo cáo số 174/BC-UBND, ngày 10/09/2025 gửi Sở xây dựng xem xét, một số vị trí trong quy hoạch chung xây dựng với quy hoạch sử dụng đất vẫn còn chồng chéo, chưa trùng khớp với nhau nên cũng rất khó khăn trong công tác quản lý và triển khai thực hiện.

Trả lời:

- Về nguồn nhân lực quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn: Khó khăn vướng mắc về nguồn nhân lực thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước của chính quyền cấp cơ sở đang là vấn đề chung của cả tỉnh. Sở Xây dựng đã có tổng hợp, kiến nghị UBND tỉnh giao Sở Nội vụ, đã được UBND tỉnh giao Sở Nội vụ phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã để rà soát vị trí việc làm, số lượng biên chế đề xuất, tham mưu UBND tỉnh cho phù hợp, hiệu quả, nếu cần thiết thì đề xuất tăng cường số lượng cán bộ chuyên trách trong lĩnh vực xây dựng tại cấp xã, nhằm đảm bảo có đủ nguồn lực để thực hiện công tác quản lý hiệu quả. Để thực hiện tốt mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát và phân công rõ ràng nhiệm vụ cho từng cán bộ quản lý lĩnh vực xây dựng, đảm bảo mỗi người đều có trách nhiệm và quyền hạn cụ thể; tăng cường đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ, công chức phụ trách chuyên môn; chỉ đạo, yêu cầu các cán bộ, công chức phụ trách tham mưu quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn chủ động, tích cực trong việc nâng cao trình độ chuyên môn, thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật về lĩnh vực quản lý để thực hiện tốt nhiệm vụ.

- Đối với vấn đề các Quy hoạch được duyệt trên địa bàn Xã không còn phù hợp, có sự mâu thuẫn, chồng chéo giữa các quy hoạch chuyên ngành thì:

+ Để đảm bảo tính kịp thời, trong việc triển khai các dự án trọng điểm, cấp bách trên địa bàn: Tổ chức lập thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch để đáp ứng yêu cầu quản lý phát triển; về quy trình, thành phần và nội dung hồ sơ điều chỉnh, Sở Xây dựng đã có ý kiến hướng dẫn tại các Công văn số 1352/SXD-QHKT ngày 25/8/2025 và số 1801/SXD-QHKT ngày 12/9/2025.

+ Trường hợp các quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chung đô thị được duyệt, được lập theo phạm vi địa giới ĐVHC cũ không còn phù hợp theo yêu cầu quản lý phát triển, phát sinh các điều kiện phải điều chỉnh tổng thể quy hoạch thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập mới quy hoạch chung, với phạm vi lập quy hoạch được xác định theo ranh địa giới ĐVHC hình thành sau sắp xếp. Việc lập mới các quy hoạch phải đảm bảo tiến độ, chất lượng, thống nhất với các quy hoạch cấp trên và quy hoạch ngành có liên quan.

Câu 5: Để việc lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã theo quy định, kịp thời phục vụ công tác quản lý đất đai, xây dựng, thực hiện các công trình dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, thu ngân sách của tỉnh theo kế hoạch, giải quyết vướng mắc, bất cập cho chính quyền cấp xã mới. UBND xã Cuôr Đăng kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, ý kiến báo cáo UBND tỉnh có văn bản chỉ đạo, hướng dẫn các nội dung, cụ thể như sau:

- Thống nhất chủ trương cho phép UBND xã lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Cuôr Đăng (xã mới) theo quy định của pháp luật, Luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng các xã cũ (xã Cuôr Đăng, xã Ea Đơng) đã được UBND huyện Cư M'gar phê duyệt năm 2022, quy hoạch cấp trên, quy hoạch ngành, lĩnh vực, Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cư M'gar đã được phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực để phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của xã mới.

- Xem xét hỗ trợ kinh phí trong công tác điều chỉnh quy hoạch, đồng thời hướng dẫn UBND xã chi tiết về trình tự, thủ tục lập điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng để có cơ sở triển khai thực hiện đảm bảo đúng theo quy định.

Trả lời:

- Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn, Sở Xây dựng đã có ý kiến hướng dẫn tại các Công văn số 1352/SXD-QHKT ngày 25/8/2025 và số 1801/SXD-QHKT ngày 12/9/2025. Theo đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch sẽ được lập luôn Hồ sơ điều chỉnh cục bộ để trình cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt mà là không có bước cho chủ trương lập điều chỉnh cục bộ.

- Về việc hỗ trợ kinh phí trong công tác điều chỉnh quy hoạch: Sở Xây dựng đã có tổng hợp, kiến nghị UBND tỉnh giao Sở Tài chính rà soát, tham mưu giải quyết.

Câu 6: Sau thực hiện chính quyền 2 cấp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương gồm cấp tỉnh và cấp xã, một số quy hoạch kế thừa từ quy hoạch cấp huyện nên các điều kiện, định hướng phát triển kinh tế xã hội chưa phù hợp với tình hình phát triển của xã và các khu vực lân cận (cụ thể định hướng quy hoạch tuyến đường tránh huyện Cư Kuin không còn phù hợp khi giải thể cấp huyện...). Xã Ea Ktur mới được thành lập trên cơ sở sáp nhập, hợp nhất toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của xã Ea Tiêu, xã Ea Ktur và một phần của xã Ea Bhook thuộc huyện Cư Kuin trước đây, trung tâm hành chính đặt tại UBND xã Ea Ktur (cũ) nên hệ thống định hướng hạ tầng giao thông và chiến

lược phát triển kinh tế - xã hội của các quy hoạch cũ chưa phù hợp theo tình hình mới, phạm vi Trung tâm hành chính xã cần mở rộng để phù hợp định hướng phát triển kinh tế - xã hội mới. Một số dự án quy hoạch trọng điểm của xã nằm trong phạm vi quy hoạch phân khu của tỉnh (Quy hoạch Khu kho tàng, bến bãi vận chuyển hàng hóa xã Ea Ktur) nên cần được bổ sung lại vị trí quy hoạch mới để tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội xã. Vì vậy, kiến nghị:

- Đề nghị UBND tỉnh sớm ban hành quy định phân công, phân cấp tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk

- Đề nghị UBND tỉnh xem xét cho chủ trương và cơ chế chính sách phân bổ nguồn kinh phí để UBND xã triển khai thực hiện công tác lập Quy hoạch chung xây dựng xã theo phạm vi ranh giới mới.

Trả lời:

- Về nội dung đề nghị UBND tỉnh sớm ban hành quy định phân công, phân cấp tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk: Hiện nay, Sở Xây dựng đang xây dựng dự thảo quy định để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phân cấp, ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xã, đã chỉnh sửa hoàn thiện Dự thảo theo các ý kiến góp ý, thực hiện đăng tải bản tiếp thu giải trình ý kiến góp ý trên đang điện tử Sở theo quy định, dự kiến trình thẩm định, ban hành trong tháng 10/2025.

- Về nội dung đề nghị UBND tỉnh xem xét cho chủ trương và cơ chế chính sách phân bổ nguồn kinh phí để UBND xã triển khai thực hiện công tác lập Quy hoạch chung xây dựng xã theo phạm vi ranh giới mới: Là không thuộc chức năng, nhiệm vụ quản lý của Sở Xây dựng. Sở Xây dựng đã có tổng hợp kiến nghị UBND tỉnh giao Sở Tài chính đề xuất tham mưu giải quyết.

Câu 7: Xã Krông Pắc mới được sáp nhập từ các đơn vị hành chính xã và thị trấn gồm (thị trấn Phước An; Hòa An; Hòa Tiến; Ea Yông). Hiện nay UBND xã vẫn đang áp dụng các đồ án đã được UBND huyện phê duyệt trước đây. Việc phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định vai trò, tiềm năng và định hướng phát triển trong các đồ án quy hoạch được lập không còn phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh – quốc phòng của xã Krông Pắc trong thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp gây khó khăn trong quá trình đánh giá và thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới. Sau khi sáp nhập một số dự án dự kiến kế hoạch kêu gọi đầu tư giai đoạn 2025-2030 chưa phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng. Theo đường dẫn của Sở Xây dựng tại Công văn số 1352/SXD-QHKT ngày 25/8/2025 thì việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch do UBND xã thực hiện theo Luật quy hoạch đô thị và nông thôn. Vậy đồ án quy hoạch đã phê duyệt cũ trước đây đang áp dụng có thực hiện được điều chỉnh cục bộ quy hoạch không. Xin Sở Xây dựng cho ý kiến.

Trả lời:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn thì: “*Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị riêng đã được phê*

duyet trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch theo quy định của Luật này”.

Theo quy định tại khoản 7 Điều 59 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 11 điều 11 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP của Chính phủ thì: *“Trường hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà theo quy định của Luật này thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã thì khi điều chỉnh quy hoạch, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện theo quy định tại Luật này”*

Như vậy, trường hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị còn hiệu lực thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn trích dẫn nêu trên thì được thực hiện điều chỉnh cục bộ theo quy định.

Câu 8: Công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn đang được triển khai trên cơ sở hướng dẫn tại Luật Xây dựng, Nghị định số 140/2025/NĐ-CP, Công văn số 141/SXD-QLXD ngày 11/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk; Công văn số 9600/BXD-KTQLXD ngày 08/9/2025 của Bộ xây dựng và các văn bản khác liên quan. Khu vực miễn giấy phép đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng, quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng trong quy hoạch chung xã. Tuy nhiên là địa phương sáp nhập từ khu vực đô thị và nông thôn, để đảm bảo tính thống nhất trong thời gian tới về quản lý trật tự xây dựng cần phải thực hiện điều chỉnh, thống nhất khu vực đô thị, khu vực nông thôn trên địa bàn xã Liên Sơn Lắc. Trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế xã hội đảm bảo phù hợp với đặc điểm, điều kiện tự nhiên của địa phương; để triển khai các nhiệm vụ trong thời gian tới, cần thực hiện điều chỉnh các quy hoạch hiện nay. Đề xuất điều chỉnh tổng thể quy hoạch phù hợp với địa giới hành chính, định hướng phát triển các xã sau sáp nhập.

Trả lời:

Trường hợp các quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chung đô thị được duyệt, được lập theo phạm vi địa giới ĐVHC cũ không còn phù hợp theo yêu cầu quản lý phát triển thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập mới quy hoạch chung, với phạm vi lập quy hoạch được xác định theo ranh địa giới ĐVHC hình thành sau sắp xếp theo quy định.

Câu 9: Đề nghị Sở Xây dựng xem xét, tổng hợp đề xuất phạm vi lập mới quy hoạch phân khu do UBND phường báo cáo đề xuất, trên cơ sở đó trình UBND tỉnh xem xét cho chủ trương tổ chức lập quy hoạch phân khu đối với các khu vực chưa được phủ kín theo quy hoạch chung đô thị. Việc này nhằm bảo đảm tính đồng bộ trong công tác quy hoạch, tạo cơ sở pháp lý đầy đủ cho quản lý trật tự xây dựng và phát triển đô thị theo đúng quy định pháp luật. Rà soát, cập nhật, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu và quy hoạch chung.

Trả lời:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP): “b) *Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 5 Điều 17 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn về tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện*”

Theo quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP (được Bộ Xây dựng đính chính tại Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025), cụ thể (trích): “b) *Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đối với quy hoạch có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện*”.

Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm quyền phê duyệt Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã (trừ các trường hợp sau: Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của khu vực có ý nghĩa quan trọng quốc gia về chính trị, văn hóa, lịch sử, an ninh, quốc phòng được xác định trong quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng; Quy hoạch phân khu thuộc đô thị loại I (thành phố Buôn Ma Thuột) và đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại I; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu chức năng đã được Thủ tướng Chính phủ hoặc UBND tỉnh giao cho Cơ quan, tổ chức quản lý khu chức năng).

Do vậy, đề nghị UBND phường chủ động thực hiện chức năng, nhiệm vụ đã được pháp luật phân cấp về lập quy hoạch phân khu trên địa bàn quản lý trong trường hợp đảm bảo phù hợp theo quy hoạch chung được duyệt tại khu vực theo quy định, tăng tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu, làm cơ sở quản lý phát triển.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP (trích quy định): “1. *Quy hoạch phân khu đối với khu vực hình thành đô thị có thể được lập mới, điều chỉnh đồng thời với quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung đô thị và được phê duyệt trước khi phê duyệt quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị.*”, có phạm vi điều chỉnh theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết số 66.1/: “*áp dụng đối với khu vực hình thành đô thị có vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, có quy mô dân số dự báo theo thời hạn 10 năm đạt từ 45.000 người trở lên đối với thành phố trực thuộc trung ương; từ 15.000 người trở lên đối với tỉnh hình thành sau sắp xếp ở khu vực miền núi, vùng cao, biên giới; từ 21.000 người trở lên đối với các tỉnh hình thành sau sắp xếp còn lại.*”; theo đó, đối với đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 1326/SXD-QHKT ngày 22/8/2025 “*V/v thực hiện Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP của Chính phủ liên quan việc lập quy hoạch phân khu đối với*

khu vực hình thành đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp” là đề nghị các địa phương rà soát khu vực đáp ứng quy định tại Điều 1 Nghị quyết số 66.1/, định hướng phát triển tại khu vực chưa phù hợp theo quy hoạch chung được duyệt thì mới lập Danh mục gửi về Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh về chủ trương lập các quy hoạch phân khu này.

Câu 10: Về quản lý đất ở xen kẽ và cấp phép xây dựng: Đề nghị Sở Xây dựng có văn bản hướng dẫn cụ thể đối với các trường hợp đất ở xen kẽ trong quy hoạch đất khác, nhằm tháo gỡ vướng mắc trong quá trình cấp phép xây dựng và thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của người dân.

Trả lời:

Pháp luật về xây dựng chỉ quy định xây dựng công trình nhà ở trên đất ở (hợp pháp); theo đó, công trình, nhà ở riêng lẻ có một phần đủ điều kiện cấp Giấy phép xây dựng và một phần thuộc trường hợp được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn thì tùy nhu cầu của chủ đầu tư, có thể xem xét cấp Giấy phép xây dựng chính thức cho phần diện tích đủ điều kiện cấp Giấy phép xây dựng và Giấy phép xây dựng có thời hạn cho phần diện tích đủ điều kiện cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định; đảm bảo kết cấu các công trình là độc lập, khi phá dỡ công trình theo Giấy phép xây dựng có thời hạn thì không ảnh hưởng đến công trình còn lại.

Câu 11: Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo bố trí kinh phí lập và điều chỉnh quy hoạch.

Trả lời:

Về việc tham mưu UBND tỉnh bố trí kinh phí lập và điều chỉnh quy hoạch là không thuộc chức năng, thẩm quyền quản lý của Sở Xây dựng; Sở Xây dựng đã có tổng hợp, kiến nghị UBND tỉnh giao Sở Tài chính rà soát, tham mưu giải quyết.

II. Về lĩnh vực Quản lý dự án đầu tư xây dựng:

Câu 12: Việc giao chủ đầu tư và quyết định hình thức quản lý dự án để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng (bao gồm các Chương trình mục tiêu quốc gia) với mô hình chính quyền cấp xã hiện nay không có Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng nên các phòng ban chuyên môn (chủ yếu là phòng Kinh tế) sẽ thực hiện chức năng chủ đầu tư dẫn đến việc thực hiện quản lý dự án không đảm bảo sự độc lập, khách quan với việc thẩm định dự án, thẩm định thiết kế, kiểm tra công tác nghiệm thu, thẩm tra phê duyệt quyết toán. Đề nghị Sở Xây dựng có hướng dẫn cụ thể để triển khai thực hiện.

Trả lời:

12.1. Về việc giao chủ đầu tư:

Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bởi Khoản 4 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020, với mô hình chính quyền cấp xã hiện nay không có các Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng, Chủ tịch UBND cấp xã căn cứ vào mục tiêu, tính chất của từng nguồn vốn (bao gồm các

Chương trình mục tiêu quốc gia) để giao cho một trong các cơ quan, tổ chức (các đơn vị dự toán cấp I thuộc ngân sách cấp xã) có kinh nghiệm, năng lực quản lý làm chủ đầu tư đối với các dự án thuộc thẩm quyền Chủ tịch UBND cấp xã là người quyết định đầu tư, bao gồm:

- Văn phòng HĐND và UBND cấp xã;
- Phòng Kinh tế (đối với xã, đặc khu) hoặc Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (đối với phường);
- Phòng Văn hóa - Xã hội;
- Trung tâm Cung ứng dịch vụ sự nghiệp công cấp xã;
- Các đơn vị sự nghiệp công lập thuộc UBND cấp xã.

12.2. Về hình thức lựa chọn quản lý dự án:

Căn cứ theo quy định tại Điều 24 Nghị định Số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, quy định như sau: “b), người quyết định đầu tư quyết định áp dụng hình thức **Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án hoặc chủ đầu tư tổ chức thực hiện quản lý dự án hoặc thuê tư vấn quản lý dự án.**”

Lưu ý: Nhằm đảm bảo sự độc lập, khách quan với việc thẩm định dự án, thẩm định thiết kế, kiểm tra công tác nghiệm thu, thẩm tra phê duyệt quyết toán khi trong trường hợp Chủ tịch UBND cấp xã giao Phòng Kinh tế (hoặc Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị) làm chủ đầu tư dự án, cần phải quyết định hình thức quản lý dự án phù hợp, phân công cán bộ thực hiện các nhiệm vụ quản lý dự án độc lập với cán bộ thẩm định dự án, thẩm định thiết kế, kiểm tra công tác nghiệm thu, thẩm tra quyết toán, đảm bảo khách quan trong quá trình thực hiện.

Câu 13: Đề nghị Sở Xây dựng xem xét, hướng dẫn việc lập dự toán, xác định các khoản mục chi phí đối với các dự án xây dựng mới, sửa chữa, bảo trì đèn tín hiệu giao thông.

Trả lời:

Việc lập dự toán kinh phí bảo trì, sửa chữa đèn tín hiệu giao thông thuộc tài sản công liên quan đến quy định thực hiện đối với trường hợp sửa chữa công trình, thiết bị công trình xây dựng **sử dụng nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công, vốn nhà nước chi thường xuyên** theo quy định tại khoản 4 Điều 35 Nghị định 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 và Nghị định 98/2025/NĐ-CP ngày 06/5/2025 của Chính phủ quy định việc lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán chi thường xuyên ngân sách nhà nước để mua sắm, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp tài sản, trang thiết bị; chi thuê hàng hóa, dịch vụ; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, mở rộng, xây dựng mới hạng mục công trình trong các dự án đã đầu tư xây dựng và các nhiệm vụ cần thiết khác.

Bên cạnh đó, việc lập dự toán, đơn giá định mức liên quan đến duy trì, vệ sinh công viên và quản lý, sửa chữa hệ thống đèn chiếu sáng đô thị và tín hiệu giao thông Chủ đầu tư có thể tham khảo tại Phần II Quyết định số 37/2020/QĐ-UBND

ngày 08/12/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Định mức dự toán đặc thù chuyên ngành dịch vụ công ích đô thị và xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Lưu ý: Đối với việc xây dựng mới, sửa chữa, bảo trì công trình xây dựng, thiết bị công trình thực hiện từ nguồn vốn ngân sách chi thường xuyên, việc xác định các khoản mục chi phí đối với dự án xây dựng mới, sửa chữa, bảo trì đèn tín hiệu giao thông có dự toán sửa chữa trên 500 triệu đồng thực hiện theo quy định tại Thông tư số 11/2021/NĐ-CP ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Đối với dự toán chi phí bảo trì, sửa chữa dưới 500 triệu đồng thực hiện xác định chi phí bảo trì công trình theo quy định tại Khoản 4, Điều 3 Thông tư số 14/2021/NĐ-CP ngày 08/9/2021 của Bộ Xây dựng.

Câu 14: Theo Khoản 3 Điều 26 Nghị định số 27/2022/NĐ-CP ngày 19/4/2022 của Chính phủ quy định cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia (đã được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 38/2023/NĐ-CP ngày 24/6/2023 của Chính phủ) quy định về tổ chức quản lý, điều hành các chương trình mục tiêu quốc gia tại địa phương: *“Ban quản lý xã, phường, thị trấn (gọi chung là Ban quản lý xã) được thành lập để tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn cấp xã. Trưởng Ban là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; thành viên bao gồm: Công chức cấp xã phụ trách ngành, lĩnh vực liên quan các chương trình mục tiêu quốc gia và đại diện các đoàn thể chính trị - xã hội và cộng đồng dân cư”*. Tuy nhiên, hiện nay cơ cấu tổ chức, chức năng nhiệm vụ của cấp xã mới đã thay đổi (có các phòng thuộc xã), việc **thành lập Ban quản lý xã** để tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia theo thành phần như thế nào là phù hợp?

Trả lời:

Hiện nay, Nghị định số 38/2023/NĐ-CP ngày 24/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 27/2022/NĐ-CP ngày 19/4/2022 của Chính phủ quy định cơ chế quản lý, tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia còn liệu lực, theo đó việc **thành lập Ban quản lý xã** để tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia tiếp tục được thực hiện theo quy định tại Khoản 15, Điều 1 Nghị định số 138/2023/NĐ-CP, cụ thể: *“3. Ban quản lý xã, phường, thị trấn (gọi chung là Ban quản lý xã) được thành lập để tổ chức thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn cấp xã. Trưởng Ban là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; thành viên bao gồm: Công chức cấp xã phụ trách ngành, lĩnh vực liên quan các chương trình mục tiêu quốc gia và đại diện các đoàn thể chính trị - xã hội và cộng đồng dân cư.”*

Theo đó, để phù hợp với cơ cấu tổ chức, chức năng nhiệm vụ của cấp xã mới việc **thành lập Ban quản lý xã**, cụ thể: Trưởng Ban là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; thành viên bao gồm: Công chức cấp xã (Văn phòng HĐND và UBND cấp xã; Phòng Kinh tế (đối với xã, đặc khu) hoặc Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (đối với phường); Phòng Văn hóa - Xã hội).

Câu 15: Tại Quyết định số 0852/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND tỉnh về việc giao điều chỉnh kế hoạch đầu tư công năm 2025 và Kế hoạch đầu tư

công năm 2024 kéo dài thời gian thực hiện và giải ngân sang năm 2025 của tỉnh Đắk Lắk sau sắp xếp. Theo đó, UBND xã Krông Ana được giao làm chủ đầu tư 23 dự án. Tuy nhiên, theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp hiện nay, UBND xã có tài khoản dự toán tại Kho bạc, nhưng không thực hiện theo hình thức nội bộ. Đây là tài khoản ngân sách của cấp ngân sách xã, không phải tài khoản nội bộ như đơn vị sự nghiệp hay đơn vị phụ thuộc. Vậy, UBND tỉnh đã giao UBND xã Krông Ana làm chủ đầu tư, UBND xã thực hiện giao cho các phòng chuyên môn của xã làm Đại diện chủ đầu tư thực hiện các dự án có được không? hay UBND xã phải thực hiện? nếu UBND xã thực hiện thì sẽ thực hiện theo hình thức nào?

Trả lời:

- Về việc xã có được giao “phòng chuyên môn của xã” làm Đại diện chủ đầu tư không:

UBND xã **Được** giao “phòng chuyên môn của xã” làm Đại diện chủ đầu tư, nhưng chỉ ở mức đại diện giúp việc. Chủ đầu tư theo quyết định của tỉnh vẫn là UBND xã (đại diện pháp luật là Chủ tịch UBND xã). UBND xã phân công/ủy quyền bằng văn bản cho phòng chuyên môn (thường là phòng Kinh tế/Kinh tế-Hạ tầng) làm đầu mối: chuẩn bị hồ sơ, tổ chức lựa chọn nhà thầu, theo dõi tiến độ, tham mưu ký... Tư cách pháp lý và trách nhiệm cuối cùng (quyết định, ký kết, chịu trách nhiệm) vẫn thuộc UBND xã/Chủ tịch UBND xã hoặc người được ủy quyền hợp lệ. (*Phòng chuyên môn làm thay công việc, không thay tư cách “chủ đầu tư” theo quy định (trên giấy tờ) vẫn là UBND xã Krông Ana*).

- Về việc UBND xã có phải tự thực hiện không:

UBND xã **phải tự thực hiện**. Vì UBND tỉnh đã giao UBND xã là chủ đầu tư 23 dự án, nên UBND xã phải đứng tên và chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện. Tuy nhiên, “**tự thực hiện**” không có nghĩa tất cả đều do công chức xã trực tiếp làm: UBND xã được quyền thuê tư vấn (lập dự án, QLDA, giám sát...), được ủy quyền cho phòng chuyên môn ký một số văn bản chuyên môn trong phạm vi được giao, và được thành lập Tổ/Ban QLDA kiêm nhiệm để điều phối.

- Về việc thực hiện theo hình thức nào:

+ UBND xã ban hành Quyết định phân công, ủy quyền: giao phòng chuyên môn làm đầu mối/đại diện chủ đầu tư; nêu rõ phạm vi, thời hạn, trách nhiệm và cơ chế ký nháy/ký thay.

+ Thành lập Tổ/Ban QLDA kiêm nhiệm (dùng nhân sự xã; trường hợp thiếu năng lực thì thuê tư vấn QLDA). Các bước tiếp theo thực hiện theo quy trình đầu tư, xây dựng bình thường, quản lý chất lượng – khối lượng – an toàn – PCCC – môi trường theo quy định; thanh toán – quyết toán qua Kho bạc nhà nước.

Câu 16: Theo Điều 5 Thông tư số 65/2021/TT-BTC ngày 29/7/2021 của Bộ Tài chính về lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí bảo dưỡng, sửa chữa tài sản công; Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng: thì việc sửa chữa công trình, thiết bị công trình xây dựng có dự toán chi phí sửa chữa dưới 500 triệu

đồng sẽ không tính các khoản mục chi phí quản lý dự án, chi phí thiết kế, giám sát...; Vậy, không có chi phí tư vấn, các đơn vị không có cán bộ chuyên môn về xây dựng (các trường học...) được giao làm chủ đầu tư sẽ thực hiện như thế nào để đảm bảo theo quy định? Mặt khác, nếu đơn vị có cán bộ chuyên môn về xây dựng thực hiện lập dự toán, quản lý dự án/công trình (những công trình chủ đầu tư tự lập) có cần phải có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng không?

Trả lời:

- Đối với trường hợp sửa chữa công trình, thiết bị công trình xây dựng có chi phí dưới 500 triệu đồng sử dụng nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công và vốn nhà nước chi thường xuyên: Căn cứ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 35 Nghị định 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; quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 Thông tư số 65/2021/TT-BTC ngày 29/7/2021 của Bộ Tài chính về lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí bảo dưỡng, sửa chữa tài sản công, thì Thủ trưởng cơ quan, đơn vị quản lý tài sản công ***tự quyết định về kế hoạch sửa chữa***, không yêu cầu thực hiện việc lập dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng công trình; do đó các cá nhân tham gia lập kế hoạch sửa chữa không yêu cầu phải có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng.

- Trong quá trình tổ chức lập kế hoạch sửa chữa, trường hợp không có cán bộ chuyên môn phù hợp để lập dự toán chi phí sửa chữa công trình, thiết bị công trình xây dựng thì Thủ trưởng cơ quan, đơn vị quản lý tài sản công được quyền thuê đơn vị tư vấn thực hiện đảm bảo phù hợp về quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư trong việc thiết kế xây dựng quy định tại Điều 85 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 27 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

Lưu ý: Các chi phí thuê tư vấn này không được tính vào dự toán chi phí sửa chữa công trình, thiết bị công trình xây dựng theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 65/2021/TT-BTC ngày 29/7/2021 của Bộ Tài chính. Kinh phí lập kế hoạch sửa chữa tính trong dự toán ngân sách nhà nước được giao hàng năm của cơ quan, đơn vị theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Thông tư số 65/2021/TT-BTC ngày 29/7/2021 của Bộ Tài chính.

III. Về lĩnh vực Kinh tế và vật liệu xây dựng:

Câu 17: Vật liệu đắp công xây dựng (đất) tại các mỏ quy hoạch khai thác còn chưa rõ ràng về việc quản lý khai thác phục vụ công tác thẩm định dự toán xây dựng công trình.

Trả lời:

Về quy hoạch khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường: Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 2210/QĐ-UBND ngày 23/9/2014 về quy hoạch thăm dò, khai thác và sử dụng khoáng sản tỉnh Đắk Lắk đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 về điều chỉnh, bổ sung Điều 1 và phụ lục 2 kèm theo Quyết định số 2210/QĐ-UBND (*Có phụ lục kèm theo thể hiện tên mỏ, vị trí, tọa độ, tài nguyên*

dự báo và số hiệu bản đồ quy hoạch). Trong đó, có các mỏ đất san lấp trên địa bàn tỉnh.

Hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang tham mưu UBND tỉnh tổ chức đấu giá khai thác khoáng sản theo quy hoạch. Ngoài ra, trên địa bàn tỉnh Đăk Lăk (cũ) hiện có 17 mỏ đá được cấp phép khai thác, trong đó có đất tầng phủ trong phạm vi mỏ đá. Trên cơ sở đó, chủ đầu tư, đơn vị tư vấn và cơ quan thẩm định căn cứ nguồn gốc đất san lấp, khả năng cung ứng vật liệu liên quan đến cự ly vận chuyển, tiến độ, khối lượng cung cấp để xác định chi phí vật liệu đất đắp trong dự toán đảm bảo hiệu quả, khả thi của dự án, công trình.

Câu 18: Trên địa bàn xã không có các nguồn khai thác, cung cấp vật liệu xây dựng (VLXD), nguồn khảo sát giá tại các cửa hàng bán lẻ VLXD trên địa bàn nên chưa đủ căn cứ để xác định dự toán triển khai thực hiện các dự án trên địa bàn. Đề nghị UBND tỉnh xem xét ban hành quy định, hướng dẫn phương pháp khảo sát, thu thập thông tin liên quan đến giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình phục vụ công bố giá để UBND các xã thống nhất thực hiện.

Trả lời:

- Định kỳ hàng tháng, Sở Xây dựng đã công bố giá vật liệu xây dựng trên địa bàn toàn tỉnh làm cơ sở để xác định giá xây dựng công trình.

Trường hợp vật liệu xây dựng chưa có trong công bố giá hoặc đã có nhưng chủng loại vật liệu không phù hợp với yêu cầu về tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng, khả năng cung ứng và các điều kiện cụ thể khác theo từng dự án, công trình thì giá vật liệu xây dựng để xác định giá xây dựng công trình được thu thập, tổng hợp, phân tích, đánh giá lựa chọn trên cơ sở tham khảo các nguồn thông tin về giá vật liệu xây dựng theo hướng dẫn tại điểm b mục 1.2.1.1 Phụ lục IV Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng (đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023). Việc lựa chọn giá vật liệu xây dựng phải khách quan, minh bạch, đảm bảo hiệu quả của dự án.

Trong đó, hướng dẫn các nguồn thông tin về giá vật liệu xây dựng như sau:

+ Thông tin về giá vật liệu xây dựng trong hệ thống cơ sở dữ liệu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

+ Báo giá của nhà sản xuất, nhà cung cấp có đăng ký, được cấp phép kinh doanh theo quy định được sử dụng để xác định giá vật liệu xây dựng cần đầy đủ thông tin về khối lượng, số lượng, quy cách, chủng loại, nhãn mác, tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng, nguồn gốc, xuất xứ vật liệu xây dựng, địa điểm cung cấp, điều kiện vận chuyển, điều kiện thanh toán, thuế, phí và các thông tin liên quan khác (nếu có).

+ Thông tin về giá của vật liệu xây dựng tương tự về chủng loại, tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng, nguồn gốc, xuất xứ trong dự án, công trình đã thực hiện (nếu có) được sử dụng để xác định giá vật liệu xây dựng là thông tin về giá vật liệu xây dựng trong hồ sơ quyết toán; và/hoặc thông tin về giá vật liệu

xây dựng trong hợp đồng cung cấp thiết bị đã được ký kết; và/hoặc thông tin về giá vật liệu xây dựng trong dự toán xây dựng được duyệt.

+ Thông tin về giá vật liệu xây dựng trong chứng thư thẩm định giá (nếu có) được sử dụng để xác định giá vật liệu xây dựng là giá nêu trong chứng thư thẩm định giá do đơn vị đủ điều kiện năng lực thẩm định giá theo quy định phát hành.

+ Thông tin về giá vật liệu xây dựng trên trang thông tin điện tử (website) của các cơ quan, tổ chức có chức năng thu thập, tổng hợp, công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

+ Các nguồn thông tin hợp pháp khác (nếu có).

- Hiện nay, Bộ Xây dựng chưa có quy định, hướng dẫn cụ thể về phương pháp khảo sát, thu thập dữ liệu, phương pháp tính toán, xác định và công bố giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình đảm bảo sát thị trường; chưa hướng dẫn việc phân chia vùng/khu vực để công bố giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình. Mặc dù, tháng 11/2022 và tháng 02/2024, Bộ Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến các địa phương đối với Dự thảo Phương pháp khảo sát, thu thập thông tin liên quan đến giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình phục vụ công bố giá, tuy nhiên đến nay vẫn chưa được Bộ ban hành. Dẫn đến, trong quá trình thực hiện, các địa phương còn gặp nhiều khó khăn trong việc lựa chọn danh mục các loại vật liệu xây dựng, thiết bị công trình cần thu thập, công bố giá; tiêu chí lựa chọn nguồn thông tin đối với doanh nghiệp đề nghị công bố giá; chưa có cơ sở xác định giá công bố là giá thấp nhất, giá bình quân, giá phổ biến.

Ngày 11/9/2025, Sở Xây dựng đã có Công văn số 1773/SXD-KT&VLXD gửi Bộ Xây dựng về khó khăn, vướng mắc liên quan đến công tác công bố giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình. Trong đó, đề xuất Bộ Xây dựng xem xét ban hành quy định, hướng dẫn phương pháp khảo sát, thu thập thông tin liên quan đến giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình phục vụ công bố giá để các địa phương, doanh nghiệp thống nhất thực hiện.

Sau khi có hướng dẫn của Bộ Xây dựng đối với nội dung trên, Sở Xây dựng sẽ thông tin đến các địa phương biết và phối hợp thực hiện.

Sở Xây dựng có ý kiến hướng dẫn theo nội dung trên, đề Ủy ban Nhân dân các xã, phường trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk được biết, triển khai thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- GD, các PGD Sở (để theo dõi);
- Các Phòng thuộc Sở (để phối hợp);
- Lưu: VP, QLXD. (AH)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Công Du