

Số: /2025/QĐ-UBND Tuyên Quang, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành 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 Tuyên Quang

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14; Luật Đường sắt số 95/2025/QH15;

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, quản lý chất lượng, thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết 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 Tuyên Quang.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2025.
2. Bãi bỏ toàn bộ và bãi bỏ một phần các Quyết định sau đây do Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang và Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang (trước hợp nhất) và Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang (sau hợp nhất) ban hành, bao gồm:
 - a) Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang phân cấp thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình và kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.
 - b) Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 05/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành Quy định về quản lý trật tự xây dựng; phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận hồ sơ thông báo khởi công xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.
 - c) Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 01/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành Quy định quy trình thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã quyết định đầu tư trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.
 - d) Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 28/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang về việc phân cấp kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Giang.
 - đ) Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Giang.
 - e) Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 07/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang phân cấp trách nhiệm quản lý nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Giang.
 - f) Số thứ tự 56, 59, 63, 75, 76, 77 Phụ lục II ban hành kèm theo Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29/9/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc áp dụng các Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang (trước hợp nhất) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

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

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB&QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Sở, Ban, Ngành cấp tỉnh;
- Sở Tư pháp (Đề tự kiểm tra và đăng tải CSDL);
- Thường trực HĐND, UBND xã, phường;
- Báo và Đài PTTH tỉnh;
- Như Điều 2; (thi hành)
- Các Phó chánh VP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Thông tin và Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, QHĐTXD (TPL).

(Báo cáo)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Mạnh Tuấn

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 Tuyên Quang

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang)

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 Tuyên Quang, 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.

b) Phân cấp 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 và khoản 7 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

c) 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.

d) 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 hạn 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 l 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.

đ) 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 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.

f) 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).

g) 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 Quyết định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được trích 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 các khu công nghiệp tỉnh Tuyên Quang; Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Tuyên Quang;

2. Ủy ban nhân dân xã, phường (*sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã*);

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

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

5. 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 Tuyên Quang.

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 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

1. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của người quyết định đầu tư:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng 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 và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 15 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, cơ quan chủ trì thẩm định được quy định như sau:

Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành chủ trì thẩm định, tổng hợp, trình phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình thuộc chuyên ngành quản lý đối với dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đầu tư; trừ dự án được đầu tư xây dựng trong các khu công nghiệp, khu kinh tế và dự án quy định tại điểm b khoản này.

Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh chủ trì thẩm định, tổng hợp, trình phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình đối với dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đầu tư được đầu tư trong phạm vi các khu công nghiệp, khu kinh tế được giao quản lý.

Cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện thẩm định, tổng hợp, trình phê duyệt dự án đầu tư xây dựng đối với dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư và dự án được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao hoặc phân cấp quyết định đầu tư; trừ dự án quy định tại điểm b khoản này.

b) Đối với các dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người quyết định đầu tư giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc (nếu có) hoặc tổ chức, cá nhân có chuyên môn, năng lực phù hợp với tính chất, nội dung của dự án (khi không có cơ quan chuyên môn trực thuộc) làm cơ quan chủ trì thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

Trường hợp cần thiết, cơ quan chủ trì thẩm định được lựa chọn hoặc yêu cầu lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực để thẩm tra các nội dung cần thiết phục vụ thẩm định.

2. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng:

a) Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng thuộc chuyên ngành quản lý theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 16, điểm b khoản 2 Điều 44 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, trừ dự án quy định tại điểm b và điểm c khoản này.

b) Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi các khu công nghiệp, khu kinh tế được giao quản lý.

c) Cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư.

d) 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 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, người đề nghị thẩm định được lựa chọn trình thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo một công trình chính của dự án. Cơ quan thực hiện thẩm định có trách nhiệm lấy ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo chuyên ngành đối với các công trình chính còn lại trong quá trình thẩm định.

Điều 5. 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

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 61 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 (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 tương tự theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại các điểm a, b, c và d 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 thực hiện như sau:

Bước 1: Chủ đầu tư có tờ trình báo cáo người quyết định đầu tư đề nghị chấp thuận chủ trương điều chỉnh, đồng thời gửi cơ quan chủ trì thẩm định kiểm tra, xem xét, trình người quyết định đầu tư chấp thuận chủ trương điều chỉnh theo đề nghị của chủ đầu tư.

Bước 2: Cơ quan chủ trì thẩm định xem xét nội dung điều chỉnh, lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị liên quan (nếu cần). Trường hợp nội dung điều chỉnh phù hợp với quy định pháp luật, cơ quan chủ trì thẩm định trình người quyết định đầu tư đề nghị chấp thuận chủ trương điều chỉnh.

Bước 3: Người quyết định đầu tư ban hành văn bản chấp thuận chủ trương điều chỉnh.

Bước 4. Chủ đầu tư tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng điều chỉnh; trình Cơ quan chủ trì thẩm định theo quy định.

Bước 5: Cơ quan chủ trì tổ chức thẩm định, trình phê duyệt điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 6. Quy định quy mô, thời hạn 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 giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng các điều kiện chung quy định tại Điều 94 Luật Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung năm 2020 và các điểm k, l và m khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024) và đáp ứng điều kiện về quy mô, thời hạn tồn tại của công trình cụ thể như sau:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ xây dựng mới: Quy mô 01 tầng, không có tầng hầm, tầng nửa hầm (*bao gồm cả trường hợp có tầng tum hoặc tầng lửng nhưng các tầng này đảm bảo điều kiện không tính vào số tầng cao của công trình theo quy định*), chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình (kể cả tầng tum hoặc mái dốc) tối đa không quá 6,0 m, tổng diện tích sàn hoặc diện tích tính theo kích thước phủ bì của mái che không quá 100 m².

b) Đối với công trình xây dựng khác xây dựng mới: Quy mô 01 tầng, không có tầng hầm, tầng nửa hầm (bao gồm cả trường hợp có tầng tum hoặc tầng lửng nhưng các tầng này đảm bảo điều kiện không tính vào số tầng cao của công trình theo quy định), chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình tới điểm cao nhất của công trình (kể cả tầng tum hoặc mái dốc) tối đa không quá 6,0 m, nhịp kết cấu lớn nhất nhỏ hơn 15 m, tổng diện tích sàn hoặc diện tích tính theo kích thước phủ bì của mái che không quá 400 m².

c) Đối với nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng khác đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo phải đảm bảo điều kiện không làm thay đổi các thông số về số tầng, chiều cao công trình so với công trình trước khi sửa chữa, cải tạo.

d) Thời hạn tồn tại của công trình quy định tại các điểm a, b và c khoản này không vượt quá thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. 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 7. 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 hạn.

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) Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm toàn diện trong công tác quản lý trật tự xây dựng các công trình xây dựng trên địa bàn hành chính của xã (trừ công trình bí mật nhà nước) theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 67 và khoản 9 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP; thực hiện tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng, thực hiện kiểm tra và xử lý theo quy định.

b) Ban Quản lý các khu công nghiệp 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 công nghiệp, 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.

Điều 8. Phân cấp thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng

Phân cấp cho cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu đối với công trình xây dựng trên địa bàn hành chính của xã (trừ công trình thuộc dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên), cụ thể như sau:

1. Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư hoặc được phân cấp quyết định đầu tư.

2. Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đầu tư, cụ thể:

a) Công trình dân dụng: Công trình xây dựng mới có quy mô cấp III trở xuống, có số tầng ≤ 2 tầng hoặc công trình sửa chữa, cải tạo không ảnh hưởng đến an toàn chịu lực (không phân biệt cấp);

b) Công trình công nghiệp: Công trình cấp IV;

c) Công trình giao thông: Công trình cấp IV;

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật: Công trình cấp III trở xuống;

đ) Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn: Công trình cấp IV.

Điều 9. 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 các khu công nghiệp tỉnh, 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) 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.

c) 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 các khu công nghiệp tỉnh, 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) Chủ trì giải quyết sự cố, giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng cấp II, cấp III; điều tra, giải quyết sự cố về máy, thiết bị.

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 các khu công nghiệp tỉnh, 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; chủ trì giải quyết đối với sự cố công trình xây dựng cấp II, cấp III trên địa bàn theo quy định tại điểm đ Khoản 2 Điều 45 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP và điều tra về sự cố về máy, thiết bị đối với các công trình sau: Công trình sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư và được phân cấp quyết định đầu tư; công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác từ cấp II trở xuống; công trình trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, nhà ở công vụ là tài sản công do các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã được giao làm chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình.

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) 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.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 10. 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 thi 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 thi 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 11. Tổ chức thực hiện

1. Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, 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./.