

Số: /BC-SXD

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

BÁO CÁO

Tổng kết việc thi hành pháp luật về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

*(Ban hành kèm theo Văn bản số/SXD-QLCHĐXD ngày 27/7/2026
của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên)*

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ, Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên đã tiến hành tổng kết việc thi hành pháp luật về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh, làm cơ sở xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý trật tự xây dựng. Kết quả như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN TỔNG KẾT

1. Bối cảnh trong nước liên quan đến chính sách, dự thảo văn bản

Trong giai đoạn 2021-2026, pháp luật về xây dựng, tổ chức chính quyền địa phương và ban hành văn bản quy phạm pháp luật có nhiều thay đổi căn bản. Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và các nghị định quy định chi tiết có hiệu lực từ ngày 01/7/2026 đã thiết lập khuôn khổ pháp lý mới đối với giấy phép xây dựng có thời hạn, quản lý trật tự xây dựng, phân cấp trách nhiệm cho chính quyền cấp xã và tiếp nhận thông báo khởi công. Theo đó, UBND cấp tỉnh được giao quy định cụ thể quy mô, chiều cao, thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn; đồng thời ban hành quy định về quản lý trật tự xây dựng, phân cấp quản lý cho UBND cấp xã và phân cấp hoặc ủy quyền tiếp nhận thông báo khởi công.

Cùng với thay đổi pháp luật chuyên ngành, việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và tổ chức mô hình chính quyền địa phương hai cấp làm thay đổi phạm vi địa giới, cơ cấu cơ quan quản lý và phương thức phối hợp thực hiện nhiệm vụ. Sau sắp xếp, tỉnh Thái Nguyên mới hình thành trên cơ sở sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Bắc Kạn và tỉnh Thái Nguyên; trên địa bàn tồn tại đồng thời các quy định trước đây của hai tỉnh về quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, thẩm quyền cấp phép và quản lý trật tự xây dựng. Việc duy trì nhiều văn bản với tiêu chí, phạm vi điều chỉnh và cơ chế tổ chức thực hiện khác nhau không còn phù hợp với yêu cầu quản lý thống nhất trên toàn tỉnh.

Bối cảnh chuyển đổi số và cải cách thủ tục hành chính cũng đặt ra yêu cầu tiếp nhận, lưu trữ, cập nhật và chia sẻ dữ liệu về thông báo khởi công, giấy phép xây dựng, kiểm tra và xử lý vi phạm trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng; hạn chế yêu cầu tổ chức, cá nhân cung cấp lại thông tin mà cơ quan nhà nước có thể khai thác từ hệ thống dữ liệu dùng chung.

Các nội dung của dự thảo chủ yếu điều chỉnh quan hệ quản lý hành chính trong phạm vi lãnh thổ tỉnh, không có điều ước quốc tế điều chỉnh trực tiếp. Việc đánh giá tính tương thích với điều ước quốc tế được thực hiện trên nguyên tắc bảo đảm quyền sở hữu tài sản, quyền đầu tư, kinh doanh hợp pháp, nguyên tắc công khai, minh bạch, bình đẳng và không phân biệt đối xử theo pháp luật Việt Nam và các cam kết quốc tế có liên quan.

2. Quá trình thực hiện tổng kết

Sở Xây dựng đã rà soát các quy định của pháp luật trung ương và các văn bản quy phạm pháp luật địa phương có liên quan; đối chiếu nội dung của Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng với cơ chế quản lý đang được thực hiện tại địa phương; phân tích sự thay đổi về thẩm quyền, trách nhiệm và mô hình tổ chức chính quyền địa phương sau sắp xếp.

Phạm vi tổng kết tập trung vào việc thi hành các văn bản: Quyết định số 41/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành quy định chi tiết một số nội dung về công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Điều 1 Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 05/6/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 41/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 quy định chi tiết một số nội dung về công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 08/12/2022 ban hành Quy định trách nhiệm quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành; Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 07/4/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn (*trước sáp nhập*) quy định về quy mô công trình cho từng khu vực làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn; Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Bắc Kạn (*trước sáp nhập*) ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng và quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn; Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 04/5/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; đồng thời xem xét các quy định pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, quy hoạch đô thị và nông thôn và pháp luật có liên quan.

Việc tổng kết được thực hiện bằng phương pháp rà soát văn bản; tổng hợp báo cáo, phản ánh, kiến nghị của cơ quan quản lý và chính quyền địa phương trong quá trình triển khai, thực hiện áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật của địa phương nêu trên; so sánh tiêu chí áp dụng tại các khu vực trước sắp xếp; đánh giá hồ sơ, quy trình cấp phép, tiếp nhận thông báo khởi công, kiểm tra và xử lý vi phạm.

Qua rà soát cho thấy, các quy định về quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn giữa hai địa bàn tỉnh Thái Nguyên và tỉnh Bắc Kạn (*trước khi sáp nhập*) có sự khác nhau. Quyết định số 41/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên quy định nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn tối đa 500 m², chiều cao tối đa 12 m; công trình xây dựng khác có quy mô cấp III, cấp IV; trường hợp quy hoạch chưa có kế hoạch thực hiện thì thời hạn tồn tại của công trình không quá 03 năm. Trong khi đó, Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 07/4/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn phân chia quy mô công trình theo khu vực trong đô thị và ngoài đô thị: tại khu vực trong đô thị, công trình, nhà ở riêng lẻ có quy mô tối đa 02 tầng, diện tích không quá 200 m², chiều cao không quá 9 m; tại khu vực ngoài đô thị, quy mô tối đa 01 tầng, diện tích không quá 100 m², chiều cao không quá 8 m; đều không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm. Sự khác nhau về tiêu chí diện tích, số tầng, chiều cao và cách phân loại khu vực dẫn đến việc áp dụng không thống nhất trên địa bàn tỉnh sau sắp xếp, cần được nghiên cứu để xây dựng một quy định chung, phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh Thái Nguyên hiện nay.

Đối với thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Bắc Kạn xác định trách nhiệm của Sở Xây dựng, Ban Quản lý các khu công nghiệp và UBND cấp huyện theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương ba cấp tại thời điểm ban hành. Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND của tỉnh Thái Nguyên tiếp tục sửa đổi, bổ sung thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và trách nhiệm quản lý chất lượng, thi công xây dựng trên cơ sở hệ thống cơ quan cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã. Các nội dung này cần được rà soát, điều chỉnh phù hợp với mô hình tổ chức chính quyền địa phương hai cấp và các quy định mới của Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

Đối với lĩnh vực về quản lý trật tự xây dựng, Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 04/5/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên đã bước đầu phân cấp quản lý trật tự xây dựng cho UBND cấp xã; quy định trách nhiệm của Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, các sở, ngành và cơ quan có liên quan; đồng thời quy định việc tiếp nhận thông báo khởi công. Tuy nhiên, văn bản này được xây dựng theo các quy định pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ban hành, trước khi Nghị định số 207/2026/NĐ-CP và Nghị định số 217/2026/NĐ-CP có hiệu lực, do đó cần tiếp tục đối chiếu, cập nhật để bảo đảm thống nhất với hệ thống pháp luật mới.

Sở Xây dựng đã đối chiếu các quy định của địa phương với Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, Nghị định số 207/2026/NĐ-CP và Nghị định số 217/2026/NĐ-CP. Các văn bản này đều có hiệu lực từ ngày 01/7/2026. Trong đó, Nghị định số 217/2026/NĐ-CP giao UBND cấp tỉnh quy định cụ thể quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới, công trình sửa chữa, cải tạo và thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn; đồng thời giao UBND cấp tỉnh ban hành quy định về quản lý trật tự xây dựng, phân cấp cho UBND cấp xã và phân cấp hoặc ủy quyền tiếp nhận thông báo khởi công.

Kết quả so sánh, đánh giá cho thấy một số quy định của địa phương đã phát huy hiệu quả, tạo cơ sở cho cơ quan quản lý nhà nước thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, kiểm tra và xử lý vi phạm trật tự xây dựng. Tuy nhiên, các văn bản hiện hành được ban hành tại những thời điểm khác nhau, trên cơ sở các quy định pháp luật, mô hình tổ chức chính quyền và điều kiện quản lý khác nhau; một số nội dung không còn phù hợp về căn cứ pháp lý, thẩm quyền, cơ quan thực hiện, phạm vi quản lý và phương thức phối hợp; đồng thời còn có sự khác nhau giữa các địa bàn trước khi sắp xếp đơn vị hành chính.

Trên cơ sở kết quả tổng hợp, so sánh, đánh giá nêu trên, Sở Xây dựng xác định việc xây dựng văn bản mới theo hướng thay thế, bãi bỏ các quy định không còn phù hợp là cần thiết. Các nội dung còn phù hợp, đã được thực tiễn kiểm nghiệm sẽ được nghiên cứu kế thừa; các nội dung không còn thống nhất với Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và các nghị định hướng dẫn thi hành sẽ được sửa đổi, hoàn thiện; bảo đảm một văn bản được áp dụng thống nhất trên toàn địa bàn tỉnh, đúng phạm vi thẩm quyền được giao, không làm phát sinh thủ tục hành chính, không chồng chéo hoặc bỏ trống trách nhiệm quản lý nhà nước. Nội dung này cũng phù hợp với phạm vi và định hướng của dự thảo Quyết định đang được xây dựng.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN

1. Công tác chỉ đạo, triển khai và tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật

Sau khi các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến lĩnh vực cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng của địa phương được ban hành, Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đã tổ chức công bố, phổ biến, hướng dẫn thực hiện; lồng ghép nội dung cấp giấy phép xây dựng, giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý trật tự xây dựng trong hoạt động hướng dẫn chuyên môn, kiểm tra công vụ, giải quyết thủ tục hành chính và xử lý phản ánh, kiến nghị của tổ chức, cá nhân.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đã thực hiện áp dụng các quy định của địa phương trong việc tiếp nhận, thẩm định hồ sơ trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt, điều kiện cấp giấy phép, quy mô và thời hạn tồn tại của công trình theo quy định của từng địa bàn. Các cơ quan quản lý trật tự xây dựng đã tổ chức theo dõi địa bàn, kiểm tra theo kế hoạch hoặc đột xuất, lập biên bản, ngăn chặn và xử lý hoặc chuyển người có thẩm quyền xử lý hành vi vi phạm. Việc phối hợp giữa cơ quan chuyên môn cấp tỉnh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, chính quyền địa phương và cơ quan chuyên ngành từng bước được hình thành.

Công tác giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện tại Bộ phận Một cửa và trên môi trường điện tử theo lộ trình cải cách hành chính. Một số thông tin về hồ sơ, giấy phép và kết quả xử lý đã được số hóa; tuy nhiên mức độ kết nối, chia sẻ dữ liệu giữa hệ thống thủ tục hành chính với dữ liệu chuyên ngành xây dựng và dữ liệu của chính quyền cấp xã chưa đồng đều.

Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 04/5/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên đã tạo cơ sở tổ chức quản lý trật tự xây dựng trong giai đoạn chuyển tiếp trước khi Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và các nghị định quy định chi tiết có

hiệu lực. Tuy nhiên, do thời gian thi hành ngắn và khuôn khổ pháp luật trung ương thay đổi ngay từ ngày 01/7/2026, văn bản này cần được tổng kết, thay thế đồng thời với việc thống nhất quy định về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

2. Kết quả thi hành, ưu điểm, bất cập và hạn chế của văn bản quy phạm pháp luật

2.1. Kết quả và ưu điểm

a) Các văn bản địa phương đã cụ thể hóa nhiệm vụ được pháp luật giao, tạo căn cứ để cơ quan có thẩm quyền xem xét nhu cầu xây dựng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đã có quy hoạch nhưng chưa thực hiện, chưa có quyết định thu hồi đất.

b) Việc quy định giới hạn quy mô, số tầng, chiều cao và thời hạn tồn tại góp phần kiểm soát tính chất tạm thời của công trình, hạn chế hình thành công trình quy mô lớn, kiên cố gây khó khăn cho thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và triển khai quy hoạch, dự án đầu tư.

c) Quy định về thẩm quyền cấp giấy phép, trách nhiệm kiểm tra và xử lý vi phạm giúp xác định đầu mối thực hiện nhiệm vụ; nâng cao ý thức chấp hành giấy phép, thiết kế, quy hoạch và điều kiện khởi công của chủ đầu tư, nhà thầu.

d) Cơ chế kiểm tra, lập hồ sơ, xử lý hoặc chuyển hồ sơ vi phạm đã hỗ trợ chính quyền địa phương kịp thời ngăn chặn một số công trình xây dựng không phép, sai phép, sai quy hoạch; từng bước tăng cường trách nhiệm của người đứng đầu trong quản lý địa bàn.

đ) Các quy định chuyển tiếp và cơ chế phối hợp giữa cơ quan xây dựng với cơ quan đất đai, môi trường, công thương, công an và Ban Quản lý các Khu công nghiệp tạo điều kiện xử lý vụ việc có nội dung liên ngành.

2.2. Bất cập và hạn chế

a) Hệ thống văn bản địa phương chưa thống nhất sau sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Quyết định số 41/2021/QĐ-UBND ngày 31/08/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên xác định nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn với tổng diện tích sàn không quá 500 m² và chiều cao không quá 12 m; trong khi Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 07/4/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn quy định quy mô thấp hơn, phân biệt khu vực đô thị và ngoài đô thị. Sự khác nhau này dẫn đến cùng một loại nhu cầu xây dựng nhưng tiêu chí áp dụng khác nhau theo địa giới cũ, không còn phù hợp với yêu cầu quản lý thống nhất trên toàn tỉnh mới.

b) Một số quy định được xây dựng trên cơ sở Luật Xây dựng năm 2014, các nghị định hướng dẫn và mô hình chính quyền địa phương ba cấp. Sau ngày 01/7/2026, căn cứ pháp lý, thẩm quyền cấp giấy phép, trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng và cơ quan tiếp nhận thông báo khởi công đã thay đổi; nhiều nội dung không còn phù hợp hoặc không còn đầy đủ.

c) Nội dung về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý trật tự xây dựng đang được quy định tại nhiều văn bản khác nhau. Cách tiếp cận phân tán làm tăng khó khăn khi tra cứu, áp dụng, theo dõi hiệu lực; chưa thể hiện đầy đủ chuỗi quản lý liên tục từ tiếp nhận thông báo khởi công, kiểm tra trong quá trình

thi công đến nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào sử dụng theo Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

d) Tiêu chí quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn chủ yếu hình thành từ yêu cầu quản lý thực tiễn của từng địa phương sắp xếp. Do đó, việc xác định một ngưỡng thông nhất cho toàn tỉnh cần được thống nhất, nhất là đối với sự khác biệt giữa khu vực đô thị, nông thôn, miền núi và khu vực có tiến độ thực hiện quy hoạch khác nhau.

đ) Việc xác định thời hạn tồn tại của công trình còn khó khăn tại khu vực đã có quy hoạch nhưng chưa có kế hoạch, tiến độ thực hiện cụ thể hoặc chưa xác định thời điểm thu hồi đất. Nếu thời hạn ghi trong giấy phép quá ngắn sẽ không bảo đảm hiệu quả sử dụng tài sản; nếu quá dài có thể ảnh hưởng đến thực hiện quy hoạch và làm tăng chi phí giải phóng mặt bằng.

e) Cơ chế tiếp nhận thông báo khởi công và trao đổi thông tin giữa cơ quan cấp giấy phép, cơ quan quản lý trật tự xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và UBND cấp xã chưa đồng bộ. Trường hợp công trình theo tuyến đi qua nhiều xã, công trình trong khu công nghiệp hoặc công trình không yêu cầu giấy phép xây dựng dễ phát sinh lúng túng về đầu mối tiếp nhận, kiểm tra và tổng hợp báo cáo.

g) Cơ sở dữ liệu phục vụ quản lý trật tự xây dựng chưa hoàn chỉnh; thông tin quy hoạch, đất đai, giấy phép, thông báo khởi công, thiết kế đã thẩm định và xử lý vi phạm chưa được kết nối đầy đủ. Việc quản lý còn phụ thuộc nhiều vào hồ sơ giấy và báo cáo thủ công, ảnh hưởng đến khả năng phát hiện sớm, theo dõi việc chấp hành quyết định xử lý và tổng hợp số liệu toàn tỉnh.

h) Năng lực thực thi tại cấp xã chưa đồng đều. Sau sắp xếp đơn vị hành chính và phân cấp nhiệm vụ, số lượng, chuyên môn của công chức được giao quản lý xây dựng, phương tiện kiểm tra và kinh phí tổ chức cưỡng chế tại một số địa bàn chưa đáp ứng khối lượng công việc.

i) Một số quy định về trách nhiệm phối hợp còn mang tính nguyên tắc, chưa làm rõ thời hạn cung cấp thông tin, cơ chế xử lý trường hợp vượt địa giới hành chính, vụ việc phức tạp hoặc chậm xử lý. Chế độ báo cáo giữa các cơ quan chưa thống nhất về biểu mẫu, dữ liệu và thời điểm chốt số liệu.

3. Khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

3.1. Khó khăn, vướng mắc

- Hệ thống pháp luật thay đổi trong thời gian ngắn, nhiều văn bản mới có hiệu lực đồng thời từ ngày 01/7/2026, trong khi văn bản địa phương vừa được ban hành hoặc đang trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Việc chuyển giao hồ sơ, dữ liệu và nhiệm vụ từ cơ quan, đơn vị trước sắp xếp sang mô hình mới chưa đồng đều; một số hồ sơ đang giải quyết, vụ việc vi phạm kéo dài hoặc công trình nằm trên địa giới nhiều xã cần xác định lại đầu mối theo dõi.

- Đặc điểm địa bàn tỉnh rộng, có khu vực đô thị phát triển nhanh, khu công nghiệp tập trung và nhiều xã miền núi; điều kiện hạ tầng, năng lực cán bộ và mức độ tiếp cận dịch vụ công trực tuyến khác nhau, làm tăng khó khăn khi áp dụng một cơ chế quản lý thống nhất.

- Thông tin về tiến độ thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thời điểm dự kiến thu hồi đất chưa luôn được cập nhật kịp thời, gây khó khăn cho việc xác định thời hạn tồn tại của công trình và cung cấp thông tin cho người đề nghị cấp phép.

- Công tác xử lý vi phạm có trường hợp liên quan đồng thời đến xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy, hành lang bảo vệ công trình chuyên ngành; cần nhiều cơ quan phối hợp, trong khi hồ sơ và thời hạn xử lý theo từng lĩnh vực chưa đồng bộ.

- Kinh phí, phương tiện, nhân lực cho kiểm tra thường xuyên, đo đạc hiện trạng, lưu trữ dữ liệu và tổ chức cưỡng chế còn hạn chế; việc thu hồi chi phí cưỡng chế trong thực tế còn khó khăn.

3.2. Nguyên nhân

a) Nguyên nhân khách quan: pháp luật chuyên ngành và mô hình tổ chức chính quyền địa phương thay đổi; phạm vi quản lý của tỉnh được mở rộng sau sắp xếp; tốc độ đô thị hóa, đầu tư xây dựng và nhu cầu cải tạo, xây mới tăng; đặc điểm địa hình, kinh tế - xã hội giữa các khu vực có sự khác biệt lớn.

b) Nguyên nhân chủ quan: công tác rà soát, chuẩn hóa dữ liệu và thống kê chưa được thực hiện thường xuyên; phối hợp cung cấp thông tin giữa các cơ quan có thời điểm chưa kịp thời; một bộ phận cán bộ chưa được tập huấn đầy đủ về quy định mới; việc ứng dụng công nghệ thông tin và kiểm tra trách nhiệm thực thi chưa đáp ứng yêu cầu.

4. Xác định những vấn đề mới phát sinh trong thực tiễn

- Yêu cầu lựa chọn một bộ tiêu chí quy mô, chiều cao và thời hạn tồn tại áp dụng thống nhất trên toàn tỉnh, đồng thời bảo đảm phù hợp với tính chất tạm thời, điều kiện an toàn, đặc điểm khu vực và khả năng thực hiện quy hoạch.

- Yêu cầu xác định rõ mô hình tiếp nhận thông báo khởi công, bao gồm các trường hợp công trình theo tuyến qua nhiều xã, công trình trong khu công nghiệp và trách nhiệm chuyển, chia sẻ dữ liệu cho cơ quan phối hợp.

- Yêu cầu tổ chức quản lý trật tự xây dựng theo mô hình chính quyền hai cấp, trong đó UBND cấp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện và UBND cấp xã thực hiện theo phân cấp. Việc phân cấp phải gắn với nguồn lực, hướng dẫn nghiệp vụ, cơ chế kiểm tra của Sở Xây dựng và trách nhiệm của người đứng đầu.

- Yêu cầu tích hợp dữ liệu thông báo khởi công vào Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, kết nối với dữ liệu giấy phép, quy hoạch, đất đai và kết quả kiểm tra; đồng thời có phương án lưu trữ điện tử tạm thời khi hệ thống chưa đáp ứng kết nối.

- Yêu cầu xử lý chuyển tiếp đối với giấy phép đã cấp, hồ sơ đang giải quyết, thông báo khởi công đã tiếp nhận và vụ việc vi phạm đã lập hồ sơ trước ngày văn bản mới có hiệu lực, bảo đảm không yêu cầu tổ chức, cá nhân nộp lại hồ sơ hoặc thực hiện lại thủ tục không cần thiết.

5. Những nội dung khác

Qua tổng kết cho thấy việc xây dựng một Quyết định mới thay thế các quy định hiện hành là phù hợp hơn so với sửa đổi riêng lẻ từng văn bản. Phương án này bảo đảm có một văn bản thống nhất áp dụng trên toàn tỉnh, đồng thời xử lý đồng bộ hai nhóm nội dung có quan hệ trực tiếp: tiêu chí cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và cơ chế quản lý trật tự xây dựng từ thời điểm thông báo khởi công đến khi công trình được nghiệm thu, bàn giao.

Dự thảo không làm phát sinh chính sách thu, chi hoặc thủ tục hành chính mới ngoài quy định của pháp luật trung ương; nguồn lực thực hiện chủ yếu sử dụng đội ngũ, kinh phí thường xuyên và hạ tầng công nghệ thông tin hiện có của các cơ quan, đơn vị. Tuy nhiên, cần dự kiến kinh phí tập huấn, số hóa hồ sơ, nâng cấp kết nối dữ liệu, kiểm tra và cưỡng chế theo quy định.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

- Ban hành Quyết định của UBND tỉnh quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên để cụ thể hóa khoản 5 Điều 52 và khoản 7 Điều 73 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP; bảo đảm áp dụng thống nhất trên toàn tỉnh.

- Đối với tiêu chí quy mô công trình, bổ sung thuyết minh dựa trên dữ liệu thực tế, so sánh quy định của hai tỉnh trước sắp xếp, đặc điểm đô thị - nông thôn - miền núi, mức độ kiên cố, an toàn, chi phí phá dỡ và tiến độ thực hiện quy hoạch. Trường hợp lựa chọn một ngưỡng chung, cần làm rõ tính hợp lý, khả thi và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người dân.

- Đối với thời hạn tồn tại, quy định theo hướng: ưu tiên căn cứ thời điểm thực hiện quy hoạch, dự án hoặc thu hồi đất đã được xác định; trường hợp chưa xác định, cơ quan cấp phép ghi thời hạn phù hợp với thời hạn quy hoạch và thông tin do cơ quan quản lý quy hoạch, đất đai cung cấp. Quy định rõ trách nhiệm thông báo khi kê hoạch thực hiện quy hoạch thay đổi và trách nhiệm của chủ sở hữu khi hết thời hạn.

- Phân cấp quản lý trật tự xây dựng cho UBND cấp xã phải đi đôi với hướng dẫn nghiệp vụ, phân bổ nhân lực, quyền tiếp cận dữ liệu, trang thiết bị kiểm tra và cơ chế giám sát, đôn đốc của Sở Xây dựng. Quy định rõ xử lý vụ việc vượt địa giới một xã, vụ việc phức tạp hoặc vượt thẩm quyền.

- Lựa chọn và quy định nhất quán cơ quan tiếp nhận thông báo khởi công; bảo đảm việc tiếp nhận chỉ là hoạt động phục vụ quản lý nhà nước, không phải thủ tục chấp thuận khởi công và không làm phát sinh văn bản xác nhận công trình đủ điều kiện khởi công. Thiết lập quy trình tự động hoặc định kỳ chuyển dữ liệu đến cơ quan quản lý trật tự xây dựng có liên quan.

- Quy định rõ trách nhiệm cập nhật dữ liệu vào Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng; chuẩn hóa biểu mẫu báo cáo; khai thác dữ liệu quy hoạch, đất đai, giấy phép, thiết kế thẩm định và xử lý vi phạm; không yêu cầu tổ chức, cá nhân cung cấp lại tài liệu đã có trong cơ sở dữ liệu theo quy định.

- Chấm dứt hiệu lực hoặc bãi bỏ Quyết định số 05/2021/QĐ-UBND ngày 07/4/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn (*trước sáp nhập*), Quyết định số 41/2021/QĐ-UBND ngày 31/08/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên, Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Bắc Kạn (*trước sáp nhập*), Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 04/5/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Điều 1 Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 05/6/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên; đồng thời rà soát các văn bản dẫn chiếu, thủ tục hành chính và quy chế phối hợp để cập nhật đồng bộ.

- Quy định điều khoản chuyển tiếp rõ ràng, bảo đảm giá trị của giấy phép đã cấp, không yêu cầu gửi lại thông báo khởi công, và tiếp tục xử lý hồ sơ vi phạm theo pháp luật về xử lý vi phạm hành chính; tránh khoảng trống quy định.

- Sau khi ban hành, tổ chức phổ biến, tập huấn cho UBND cấp xã, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và các cơ quan liên quan; kiểm tra việc thực hiện sau 06 tháng và sơ kết sau 01 năm để kịp thời điều chỉnh những nội dung chưa phù hợp.

- Trước khi hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh, đề nghị các cơ quan, đơn vị cập nhật đầy đủ số liệu tổng kết và ý kiến đánh giá; Sở Xây dựng tổng hợp thành phụ biểu định lượng, bảo đảm nội dung báo cáo có căn cứ thực tiễn, phản ánh đúng kết quả thi hành trên toàn địa bàn tỉnh.

Trên đây là Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLCHĐXD.

GIÁM ĐỐC

PHỤ LỤC

Rà soát chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật và điều ước quốc tế có liên quan

1. Chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến chính sách/dự thảo

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO	CHỦ TRƯỞNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG	ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ THỂ CHẾ	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
Quy định rõ trách nhiệm, phân cấp và phối hợp trong quản lý trật tự xây dựng.	Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới: hoàn thiện hệ thống pháp luật, phân định rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, nâng cao hiệu lực quản lý và trách nhiệm giải trình.	Dự thảo thể chế một phần thông qua việc xác định trách nhiệm của Sở Xây dựng, UBND cấp xã, Ban Quản lý các Khu công nghiệp và cơ quan phối hợp.	Tiếp tục rà soát để bảo đảm rõ việc, rõ cơ quan, rõ trách nhiệm; tránh chồng chéo, bỏ trống và tăng cơ chế kiểm tra trách nhiệm.
Xây dựng một văn bản thống nhất, khả thi; không đặt thêm thủ tục, nghĩa vụ trái luật.	Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới: nâng cao chất lượng, tính khả thi; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền; tổ chức thi hành pháp luật nghiêm minh, hiệu quả.	Dự thảo cơ bản phù hợp định hướng; đã xác định nguyên tắc không làm phát sinh thủ tục hành chính và không quy định thêm hành vi, mức phạt, biện pháp khắc phục hậu quả.	Bổ sung đánh giá nguồn lực, dữ liệu và tác động thực tế; thống nhất nội dung giữa Quyết định và Tờ trình trước khi trình.
Tiếp nhận, cập nhật và chia sẻ dữ liệu về hoạt động xây dựng.	Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia: xây dựng dữ liệu số, kết nối, chia sẻ, cung cấp dịch vụ công trên môi trường số.	Dự thảo thể chế một phần qua quy định cập nhật dữ liệu thông báo khởi công và quản lý thông tin điện tử.	Làm rõ đầu mối, tiêu chuẩn dữ liệu, phương án khi hệ thống chưa kết nối; bảo đảm không yêu cầu nộp lại dữ liệu đã có.

2. Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến chính sách/dự thảo

CHÍNH SÁCH/QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ TÍNH HỢP HIẾN, HỢP PHÁP, THỐNG NHẤT	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
Phạm vi cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.	Điều 44 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15: áp dụng đối với công trình thuộc khu vực đã có quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành khác đã được phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất; Điều 52 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP quy định điều kiện và hồ sơ liên quan.	Phù hợp thẩm quyền và phạm vi luật giao nếu dự thảo chỉ quy định các nội dung địa phương được giao; không được mở rộng đối tượng hoặc làm giảm điều kiện luật định.	Giữ nguyên nguyên tắc dẫn chiếu; rà soát thuật ngữ “quy hoạch chi tiết ngành khác”, điều kiện về thu hồi đất và trường hợp sửa chữa, cải tạo.

CHÍNH SÁCH/QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ TÍNH HỢP HIẾN, HỢP PHÁP, THỐNG NHẤT	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
Quy mô, chiều cao, thời hạn tồn tại của công trình.	Khoản 5 Điều 52 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP giao UBND cấp tỉnh ban hành quy định cụ thể về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới, công trình sửa chữa, cải tạo và thời hạn tồn tại để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.	Đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, hồ sơ hiện chưa thống nhất: dự thảo Quyết định là 500 m ² /12 m; dự thảo Tờ trình là 250 m ² /9 m đối với nhà ở riêng lẻ.	Lựa chọn một phương án, bổ sung số liệu và luận cứ; thống nhất Tờ trình, báo cáo tổng kết, bản so sánh và dự thảo Quyết định.
Thời hạn tồn tại căn cứ thời điểm thực hiện quy hoạch, dự án, thu hồi đất hoặc thời hạn quy hoạch.	Điều 44 Luật Xây dựng và Điều 52 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP; pháp luật quy hoạch, đất đai và quy định về kế hoạch thực hiện quy hoạch.	Cơ bản phù hợp. Cần bảo đảm thời hạn ghi trong giấy phép có căn cứ kiểm chứng và không làm thay đổi điều kiện thu hồi đất, bồi thường theo pháp luật đất đai.	Quy định cơ chế cung cấp, cập nhật thông tin tiến độ; trách nhiệm xử lý khi kế hoạch thay đổi; tránh đặt ra thời hạn tùy nghi.
Nội dung quản lý trật tự xây dựng từ thông báo khởi công/khởi công đến nghiệm thu, bàn giao.	Điều 47 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và Điều 67 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP quy định phạm vi, nội dung quản lý đối với công trình có giấy phép và công trình không yêu cầu giấy phép.	Cơ bản thống nhất. Dự thảo cần tránh quy định lại toàn bộ nội dung đã có ở luật, nghị định; chỉ cụ thể hóa trách nhiệm, phối hợp và tổ chức thực hiện.	Rút gọn nội dung trùng lặp; dẫn chiếu chính xác điều, khoản; bảo đảm không phát sinh thành phần hồ sơ kiểm tra ngoài luật.
Phân cấp quản lý trật tự xây dựng cho UBND cấp xã.	Khoản 2 Điều 47 Luật Xây dựng; khoản 7 và khoản 8 Điều 73 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP: UBND cấp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện, ban hành quy định và phân cấp cho UBND cấp xã; UBND cấp xã theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn, xử lý hoặc chuyển xử lý.	Đúng định hướng và thẩm quyền. Cần bảo đảm điều kiện nguồn lực, cơ chế kiểm tra của cấp tỉnh và xử lý công trình qua nhiều địa bàn.	Quy định rõ vụ việc vượt địa giới, vượt thẩm quyền, công trình trong khu công nghiệp; bổ sung trách nhiệm hướng dẫn, dữ liệu và báo cáo.
Tiếp nhận thông báo khởi công.	Khoản 7 Điều 73 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP cho phép UBND cấp tỉnh phân cấp hoặc ủy quyền tiếp nhận; khoản 2 Điều 12 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP quy định hình thức gửi và cập nhật dữ liệu.	Đúng thẩm quyền nếu lựa chọn một mô hình cụ thể. Hồ sơ dự thảo hiện mâu thuẫn giữa phương án giao toàn bộ cho cấp xã và phương án chia theo thẩm quyền cấp phép/quản lý.	Thống nhất một phương án; quy định rõ việc chia sẻ dữ liệu và công trình theo tuyến, trong khu công nghiệp; khẳng định không phải thủ tục chấp thuận khởi công.
Xử lý vi phạm trật tự xây dựng và cưỡng chế.	Luật Xử lý vi phạm hành chính và các luật sửa đổi, bổ sung; Nghị định số 16/2022/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng; quy định pháp luật về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt.	Dự thảo phù hợp khi chỉ quy định trách nhiệm tổ chức thực hiện, không đặt thêm hành vi, hình thức, mức phạt, thẩm quyền hoặc biện pháp khắc phục hậu quả.	Tiếp tục giữ nguyên nguyên tắc; rà soát thẩm quyền lập biên bản, xử phạt, cưỡng chế theo mô hình chính quyền hai cấp và văn bản mới nhất tại thời điểm ban hành.

CHÍNH SÁCH/QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ TÍNH HỢP HIẾN, HỢP PHÁP, THỐNG NHẤT	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
Bãi bỏ/chấm dứt hiệu lực các văn bản địa phương cũ.	Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi bởi Luật số 87/2025/QH15; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.	Cần thiết để bảo đảm tính thống nhất sau sắp xếp. Kỹ thuật “bãi bỏ”, “hết hiệu lực” hoặc “chấm dứt hiệu lực” phải phù hợp loại văn bản và tình trạng hiệu lực.	Sở Tư pháp rà soát kỹ điều khoản hiệu lực; lập danh mục đầy đủ các văn bản, điều, khoản bị thay thế/bãi bỏ và cập nhật cơ sở dữ liệu pháp luật.
Áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh sau sắp xếp.	Nghị quyết số 202/2025/QH15 về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết số 1683/NQ-UBTVQH15 về sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thái Nguyên năm 2025; Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15.	Phù hợp yêu cầu quản lý thống nhất và mô hình chính quyền địa phương hai cấp.	Rà soát tên cơ quan, đơn vị, địa bàn và trách nhiệm chuyển tiếp; tránh sử dụng thuật ngữ, cấp hành chính không còn phù hợp.
Điều khoản chuyển tiếp.	Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; pháp luật xây dựng và xử lý vi phạm hành chính về hiệu lực, chuyển tiếp và nguyên tắc áp dụng pháp luật.	Cơ bản hợp pháp, bảo vệ tính ổn định của giấy phép, hồ sơ và vụ việc đã phát sinh; không hồi tố bất lợi.	Bổ sung trường hợp hồ sơ đề nghị cấp phép đang giải quyết; thống nhất với quy định chuyển tiếp của Luật Xây dựng và nghị định nếu có.

3. Điều ước quốc tế có liên quan đến chính sách/dự thảo

CHÍNH SÁCH/QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO	QUY ĐỊNH CỦA ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ TÍNH TƯƠNG THÍCH	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
Quy mô, thời hạn tồn tại của công trình; phân cấp và tổ chức quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.	Không xác định có điều ước quốc tế điều chỉnh trực tiếp việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và phân công quản lý trật tự xây dựng ở cấp tỉnh. Các cam kết chung về đầu tư, thương mại, minh bạch và đối xử bình đẳng có thể liên quan gián tiếp.	Dự thảo áp dụng chung cho tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài, không đặt ra điều kiện phân biệt đối xử; cơ bản tương thích với các nguyên tắc chung.	Không đề xuất xử lý riêng. Tiếp tục bảo đảm công khai, minh bạch, thủ tục rõ ràng và áp dụng bình đẳng trong quá trình hoàn thiện, tổ chức thi hành.