

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 9 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 2 tại phường Buôn Hồ thuộc khu vực phía Tây Đắk Lắk*) vào ngày 20/9/2025.

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: Các quy hoạch hiện có được lập theo địa giới hành chính cũ, trước khi sáp nhập và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp. Do đó, việc phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định vai trò, tiềm năng và định hướng phát triển trong quy hoạch không còn phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng – an ninh tại xã hiện nay.

Trả lời:

- Để đảm bảo tính kịp thời, trong việc triển khai các dự án trọng điểm, cấp bách trên địa bàn: Trường hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt không còn phù hợp theo yêu cầu quản lý phát triển, phát sinh các điều kiện phải điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại Điều 45 Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch và đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn thì 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 tiên độ, chất lượng, thống nhất với các quy hoạch cấp trên và quy hoạch ngành có liên quan.

Câu 2: Về phân cấp, ủy quyền: UBND tỉnh chưa ban hành quy định cụ thể về phân cấp, ủy quyền và trình tự, thủ tục trong công tác quy hoạch đô thị và nông thôn theo khoản 2 Điều 6 Nghị định số 145/2025/NĐ-CP. Vì vậy, UBND xã chưa xác 2 định rõ thẩm quyền của địa phương trong việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch.

Trả lời:

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 hoàn thiện Dự thảo gửi lấy ý kiến phản biện xã hội, dự kiến trình 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; trong đó:

- Về thẩm quyền phê duyệt: Theo quy định tại Điều 41 Luật QHĐT&NT (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 145/2025/NĐ-CP), Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch sau đây:

+ Quy hoạch chung xã: Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định phân cấp, uỷ quyền;

+ 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);

+ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: Hiện nay, Sở Xây dựng đang xây dựng quy định về trình tự, thủ tục điều chỉnh, đã hoàn thiện Dự thảo gửi lấy ý kiến góp ý và phản biện xã hội.

- Về trách nhiệm tổ chức lập: Theo quy định tại Điều 17 Luật QHĐT&NT (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 145/2025/NĐ-CP), Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập các nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch sau:

+ Quy hoạch chung xã;

+ Quy hoạch chung quy hoạch chung đô thị mới có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã (trừ Quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại I);

+ 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 đây: 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; quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết khu vực để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất do Cơ quan, tổ chức có chức năng quản lý đầu tư xây dựng, đất đai tổ chức lập khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao; quy hoạch phân khu khu chức năng, quy hoạch chi tiết tại khu vực đã được xác định để thực hiện dự án đầu tư đã được lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan);

+ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn (bao gồm các cấp độ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết) thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Câu 3: Theo quy định của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, Nghị định số 145/2025/NĐ-CP, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ, UBND phường tổ chức lập quy hoạch chung có phạm vi quy hoạch thuộc địa giới

đơn vị hành chính của 01 đơn vị hành chính cấp xã. Tuy nhiên, việc mỗi phường tự tổ chức lập quy hoạch chung trong phạm vi địa giới hành chính của mình quản lý sẽ không đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội mang tính khu vực, không gian phát triển và tính hỗ trợ giữa các phường lân cận trong khu vực,... ảnh hưởng đến định hướng phát triển kinh tế - xã hội. Do đó, kiến nghị UBND tỉnh xem xét, tổ chức lập quy hoạch chung liên phường (khu vực phát triển đô thị).

Trả lời:

Hiện nay, Bộ Xây dựng đang xây dựng dự thảo sửa đổi Luật quy hoạch đô thị và nông thôn, trong đó có nghiên cứu xây dựng lại khái niệm “đô thị”, đối tượng áp dụng lập của “các loại quy hoạch đô thị và nông thôn” để phù hợp, phản ánh được vai trò và chức năng của đô thị trong hệ thống hành chính, phù hợp với Luật Tổ chức chính quyền địa phương, các quy định liên quan về quản lý phát triển đô thị và các quy định khác trong hệ thống pháp luật. Vấn đề này, Sở Xây dựng đã có tổng hợp đề nghị Bộ Xây dựng có ý kiến, bổ sung, chỉnh sửa Luật quy hoạch đô thị và nông thôn tại Công văn số 1775/SXD-QHKT ngày 11/9/2025 *“V/v tham gia góp ý hồ sơ dự án Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15”*, làm cơ sở triển khai phù hợp với tình hình thực tế”.

Trong thời gian chờ các văn bản quy phạm pháp luật liên quan quản lý phát triển đô thị được xây dựng hoàn thiện thì đối với các phường thuộc địa bàn của các đô thị cũ: thành phố Buôn Ma Thuột, thành phố Tuy Hòa, thị xã Sông Cầu, thị xã Buôn Hồ sẽ tiếp tục quản lý theo quy hoạch chung của các đô thị đã được phê duyệt hoặc đang được tổ chức lập điều chỉnh, đối với các phường thuộc địa bàn thị xã Đông Hòa quản lý thực hiện theo quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nam Phú Yên đối với khu vực thuộc Khu kinh tế và theo quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa đối với các khu vực nằm ngoài Khu kinh tế.

Câu 4: Theo QCVN 01:2021 về Quy hoạch xây dựng, các quy định kỹ thuật để làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch được xác định theo từng loại đô thị (từ loại I đến loại V theo mô hình chính quyền địa phương 03 cấp). Tuy nhiên, hiện nay việc xác định loại đô thị sau khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp chưa có hướng dẫn cụ thể. Để có cơ sở lập, thẩm định các đồ án quy hoạch, kiến nghị Sở Xây dựng có văn bản hướng dẫn và xem xét báo cáo Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành Quy chuẩn thay thế QCVN 01:2021 để phù hợp với loại đô thị theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

Trả lời:

Hiện nay, Bộ Xây dựng đang rà soát để xây dựng sửa đổi, bổ sung QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (*Bộ Xây dựng có Văn bản số 134/BXD-KHCN ngày 09/01/2025 đề nghị các cơ quan liên quan rà soát việc thực hiện Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD*), Sở Xây dựng cũng đã có đề nghị rà soát, sửa đổi một số nội dung của Quy chuẩn cho phù hợp (Sở Xây dựng Phú Yên cũ tại Văn bản số 122/SXD-QHKT ngày 15/01/2025, Sở Xây dựng Đắk Lắk cũ tại Văn bản số 223/SXD-QHKT ngày 20/01/2025). Trong đó có nhiều nội dung đề nghị sửa đổi

liên quan chỉ tiêu quy hoạch đối với các loại đô thị như: Đề nghị rà soát, sửa đổi quy định chỉ tiêu đất dân dụng bình quân tối thiểu và tối đa toàn đô thị được quy định theo từng loại đô thị (đô thị loại I, II, III, IV, V), quy định về diện tích tối thiểu đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở) theo từng loại đô thị (đô thị loại I, II, III, IV, V), quy định liên quan về đơn vị ở, khu ở, nhóm nhà ở,... và có đề nghị nghiên cứu bổ sung các yêu cầu, chỉ tiêu quy hoạch đối với việc áp dụng mô hình đô thị thông minh, đô thị tăng trưởng xanh, đô thị phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD), đô thị vệ tinh, bổ sung tiêu chí phân loại đô thị theo hướng áp dụng riêng theo vùng, miền và các khu vực đặc thù.

Đồng thời, hiện nay Bộ Xây dựng cũng đang rà soát, xây dựng lại các quy định liên quan về khái niệm “đô thị”, quản lý phát triển đô thị cho phù hợp theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, cụ thể tại các dự án Luật quản lý phát triển đô thị, dự án Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15.

Thời gian tới, Sở Xây dựng sẽ tiếp tục rà soát, tổng hợp các nội dung vướng mắc liên quan việc thực hiện các quy định về phát triển đô thị, quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn để báo cáo Bộ Xây dựng trong quá trình tham gia góp ý để Bộ Xây dựng xây dựng hoàn thiện các dự án Luật và quy chuẩn sửa đổi bổ sung QCVN 01:2021/BXD nêu trên.

Câu 5: Hướng dẫn trình tự, thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với nhà kho của cá nhân (người dân xây dựng trên đất có mục đích là đất ở).

Trả lời:

Pháp luật về xây dựng chỉ quy định xây dựng công trình nhà ở trên đất ở (hợp pháp) còn việc việc sử dụng công trình, nhà ở để làm nhà kho là do chủ sử dụng công trình quyết định. Trường hợp sử dụng công trình nhà ở vào mục đích kinh doanh khác thì do pháp luật quy định về điều kiện kinh doanh quy định.

Câu 6: Hướng dẫn rà soát thực hiện điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn giai đoạn 2021-2035 do việc thay đổi địa giới hành chính (Xã Tam Giang được sáp nhập từ 03 xã: Tam Giang, Ea Tam, Cư Klông, hiện nay đang thực hiện 03 đồ án quy hoạch do UBND huyện Krông Năng phê duyệt).

Trả lời:

Về việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch, 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. Đối với trường hợp phát sinh điều kiện phải điều chỉnh tổng thể một trong các quy hoạch chung tại 03 xã cũ (Tam Giang, Ea Tam, Cư Klông) thì nên lập mới quy hoạch chung xã Tam Giang, với quy mô phạm vi lập quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của xã hình thành sau sắp xếp, thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp để phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng,... của xã hình thành sau sắp xếp.

Câu 7: Theo Nghị quyết số 1660/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của

tỉnh Đắk Lắk năm 2025 và Đề án số 4353/ĐA-UBND ngày 28/4/2025 của UBND tỉnh về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đắk Lắk năm 2025 thì UBND xã Ea Knốp được thành lập trên cơ sở nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và quy mô dân số của thị trấn Ea Knốp, xã Ea Sar, xã Ea Sô và xã Ea Tih (huyện Ea Kar cũ). Sau khi quy hoạch sử dụng đất huyện Ea Kar đến năm 2030 được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 30/05/2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, đối chiếu các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng (nay là quy hoạch đô thị và nông thôn) tại các xã, thị trấn cũ được duyệt thì nhiều vị trí không còn phù hợp với quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh, có sự chồng chéo và không đồng bộ giữa các quy hoạch, một số vị trí sử dụng đất tại địa phương không phù hợp mục đích sử dụng, không đảm bảo điều kiện trong việc thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến đất đai như tách thửa, hợp thửa, chuyển mục đích sử dụng đất... Đồng thời đồ án quy hoạch chung đô thị thị trấn Ea Knốp cũ một số tuyến đường không trùng với đường hiện trạng dẫn đến khi thực hiện đầu tư xây dựng các tuyến đường bị vướng nên khó triển khai thực hiện, quy hoạch chung xây dựng NTM mới xã Ea Tih đã đến thời kỳ phải lập lại quy hoạch chung xây dựng xã nhưng chưa được thực hiện (do trước khi bỏ cấp huyện thì xã Ea Tih nằm khu vực định hướng lên phường của thị xã Ea Kar cũ). Từ những vướng mắc, khó khăn nêu trên việc triển khai lập quy hoạch chung xã Ea Knốp, tỉnh Đắk Lắk là hết sức cần thiết, làm cơ sở để triển khai lập quy hoạch chi tiết và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, đất đai tại địa phương được đồng bộ, tạo điều kiện thuận lợi thu hút đầu tư góp phần cho sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. UBND xã Ea Knốp kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét, tham mưu UBND tỉnh thống nhất chủ trương cho lập Quy hoạch chung xã Ea Knốp, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lời:

Theo kết quả rà soát nêu trên thì việc lập quy hoạch chung xã Ea Knốp là cần thiết. Hiện nay, Sở Xây dựng đang lập dự thảo quy định phân cấp thẩm quyền trình UBND tỉnh ban hành phân cấp cho UBND xã phê duyệt quy hoạch chung xã, đã hoàn thiện Dự thảo gửi lấy ý kiến góp ý và phản biện xã hội; dự kiến trình ban hành trong tháng 10/2025. Do vậy, đề chủ động hơn trong việc lập, thẩm định, phê duyệt thì quy hoạch chung Xã có thể tiến hành lập sau khi quy định phân cấp có hiệu lực; trường hợp cấp thiết thì địa phương lập Tờ trình với đầy đủ các nội dung cơ bản về vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch, mục tiêu lập quy hoạch, dự kiến về thời gian, nguồn vốn thực hiện để trình Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh cho chủ trương thực hiện.

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

Câu 8: Về tổ chức, quản lý: Hiện chưa có hướng dẫn cụ thể về việc thành lập Ban quản lý cấp xã để thực hiện các Chương trình mục tiêu quốc gia; đồng thời chưa rõ quy định về việc điều chỉnh người quyết định đầu tư (trước đây thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND huyện cũ)?

Trả lời:

- Theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 125/2025/NĐ-CP ngày 11/6/2025 của Chính phủ quy định đối với các dự án đầu tư công đã được UBND cấp huyện quyết định đầu tư thì hiện nay, Chủ tịch UBND cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn, thẩm quyền của cấp quyết định đầu tư. Trong trường hợp cần thiết, Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định việc giao Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện nhiệm vụ, thẩm quyền của cấp quyết định đầu tư.

- Theo Quyết định số 0851/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND tỉnh về việc giao điều chỉnh Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 - 2025 tỉnh Đắk Lắk sau sắp xếp và Quyết định số 0852/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk 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, UBND tỉnh đã thực hiện triển khai chuyển tiếp nhiệm vụ kế hoạch đầu tư công chuyển tiếp từ cấp huyện (cũ), trong đó có bao gồm danh mục nhiệm vụ đầu tư đối với các Chương trình mục tiêu quốc gia, chi tiết tại các Phụ lục IIIa, IIIb, IIIc, IIId, IIIe ban hành kèm theo Quyết định số 0852/QĐ-UBND ngày 08/8/2025. Do đó, đề nghị UBND các xã, phường căn cứ theo nhiệm vụ UBND tỉnh giao chủ đầu tư và kế hoạch vốn đầu tư công triển khai thực hiện và giải ngân theo đúng quy định.

Câu 9: Hiện nay, Quyết định số 34/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 về việc ban hành Quy định về thẩm quyền trong quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh và Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh của UBND tỉnh Đắk Lắk đã không còn phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp nhưng vẫn chưa có văn bản thay thế gây khó khăn trong việc triển khai thực hiện các dự án, công trình.

Đề nghị Sở Xây dựng sớm tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định Quy định về thẩm quyền trong quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk và Quyết định Quy định phân công, phân cấp quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk sau khi thực hiện mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

Trả lời:

- Về Quy định về thẩm quyền trong quản lý dự án đầu tư xây dựng:

Hiện tại, Quyết định Ban hành Quy định về thẩm quyền trong quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Xây dựng hoàn thiện dự thảo và đã được Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo số 18/BCTĐ-STP ngày 03/9/2025; ngày 10/9/2025, Sở Xây dựng đã chỉnh sửa, hoàn thiện, tiếp thu ý kiến thẩm định và trình UBND tỉnh xem xét ban hành tại Tờ trình số 67/TTr-SXD.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh đang tồn tại song hành 02 Văn bản Quy định về thẩm quyền trong quản lý dự án đầu tư xây dựng: Quyết định số 34/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ) và Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Phú Yên (trước

đây). Do đó, việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn này tiếp tục được áp dụng theo 02 Văn bản trên, đúng theo nội dung hướng dẫn của Sở Tư pháp tại Công văn số 152/STP-NV2 ngày 24/7/2025, cụ thể: Quyết định số 34/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của tỉnh Đắk Lắk (cũ) tiếp tục áp dụng trên địa bàn hành chính tỉnh Đắk Lắk (cũ); Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) tiếp tục áp dụng trên địa bàn hành chính tỉnh Phú Yên (trước đây).

- ***Về Quy định về phân công, phân cấp quản lý chất lượng công trình xây dựng:*** Sở Xây dựng đã xin chủ trương xây dựng văn bản theo quy trình rút gọn; sau khi được chấp thuận sẽ tổ chức soạn thảo, trình ban hành tách riêng nhằm bảo đảm tính rõ ràng, đồng bộ với các quy định Trung ương và mô hình 02 cấp (tỉnh-xã).

Trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện, đề nghị tổng hợp và gửi về Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn theo quy định.

Câu 10: Khi triển khai thực hiện chuyển tiếp các công trình xây dựng từ các đơn vị được giao Chủ đầu tư thực hiện trước đây, UBND xã gặp khó khăn trong việc xác định giao chủ đầu tư cũng như thẩm quyền quản lý các dự án đầu tư xây dựng.

Trả lời:

- Việc giao Chủ đầu tư (mới) đối với các dự án chuyển tiếp tùy thuộc vào cấp quyết định đầu tư. Khi triển khai thực hiện các dự án chuyển tiếp từ cấp huyện (cũ), trong trường hợp UBND tỉnh giao Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn, thẩm quyền của cấp quyết định đầu tư thì UBND cấp xã căn cứ vào cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của UBND xã hiện nay để xem xét giao nhiệm vụ Chủ đầu tư các dự án đầu tư công cho phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14). Trong trường hợp cụ thể có thể xem xét đánh giá dựa trên loại công trình, mục tiêu dự án để giao nhiệm vụ chủ đầu tư cho các phòng chuyên môn trực thuộc hoặc đơn vị thụ hưởng làm Chủ đầu tư.

- Đồng thời, lựa chọn hình thức quản lý dự án phù hợp, trong trường hợp không có Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực, UBND cấp xã được quyết định lựa chọn một trong ba hình thức tổ chức quản lý dự án theo quy định tại Khoản b Điều 24 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, cụ thể: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án hoặc chủ đầu tư sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc tổ chức thực hiện quản lý dự án hoặc thuê tư vấn quản lý dự án. Hình thức thực hiện cụ thể được quy định tại Điều 26, Điều 27 và Điều 28 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Câu 11: Đề nghị Sở Xây dựng xem xét hướng dẫn việc lập dự toán, xác định các khoản mục chi phí, (*chi phí quản lý dự án, chi phí thiết kế, giám sát,*

được thuê đơn vị tư vấn thực hiện không?) đối với các công trình không áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình thuộc chương trình mục tiêu quốc gia nông thôn mới; Chi phí lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán công trình (*đối với các công trình sử dụng vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước*), mà không phải lập hồ sơ Báo cáo Kinh tế- Kỹ thuật?

Trả lời:

11.1. Việc lập dự toán, xác định các khoản mục chi phí:

Việc lập dự toán, xác định các khoản mục chi phí được thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 5 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

11.2. Chi phí quản lý dự án, chi phí thiết kế, giám sát, được thuê đơn vị tư vấn thực hiện không?

Các chi phí trên được thuê đơn vị tư vấn thực hiện theo các quy định, cụ thể:

- Được thuê tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 28 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.

- Chủ đầu tư có quyền lựa chọn nhà thầu thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp không tự thực hiện thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 85 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 27 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

- Chủ đầu tư có nghĩa vụ lựa chọn tư vấn giám sát có đủ điều kiện năng lực phù hợp với loại, cấp công trình xây dựng để ký kết hợp đồng giám sát thi công xây dựng công trình trong trường hợp không tự thực hiện giám sát thi công xây dựng theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 121 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

11.3. Chi phí lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán công trình (đối với các công trình sử dụng vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước), mà không phải lập hồ sơ Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật?

- 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 về lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí bảo dưỡng, sửa chữa tài sản công: Thì việc sửa chữa công trình, thiết bị công trình xây dựng có dự toán chi phí sửa chữa 500 triệu đồng sẽ không tính các khoản mục chi phí quản lý dự án, chi phí thiết kế, giám sát...; đối với sửa chữa công trình, thiết bị công trình xây dựng có dự toán chi phí sửa chữa từ 500 triệu đồng trở lên được thực hiện các khoản mục chi phí quản lý dự án, chi phí thiết kế, giám sát... theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng công trình.

Lưu ý: Dự toán chi phí sửa chữa công trình có chi phí dưới 500 triệu đồng được triển khai thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số II ban hành kèm theo Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Câu 12: Đề nghị hướng dẫn việc triển khai thực hiện các Chương trình MTQG phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi,

Chương trình MTQG xây dựng nông thôn mới và dự án thuộc ngân sách nhà nước sau này vì Phòng Kinh tế cấp xã bao gồm: Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị, Phòng Tài chính – Kế hoạch của cấp huyện cũ do vậy khi các công trình thuộc UBND xã được tính phân bổ về xã thì Phòng Kinh tế làm chủ đầu tư có phù hợp hay không (*Lí do là lúc này phòng Kinh tế sẽ thực hiện tất cả bước bao gồm tham mưu chủ trương, giao làm chủ đầu tư, thẩm định nguồn vốn, thẩm định dự toán – báo cáo KTKT., kiểm tra nghiệm thu, quyết toán công trình..*)?

Trả lời:

Căn cứ 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 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.

Lưu ý: 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 các thủ tục đầu tư dự án.

III. Về lĩnh vực Quản lý chất lượng công trình xây dựng:

Câu 13: Việc phân cấp thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định (quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025; điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, điểm a Khoản 1 Điều 123 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ)... Tuy nhiên, hiện nay UBND tỉnh vẫn chưa ban hành các văn bản phân cấp cho UBND xã thực hiện các nhiệm vụ nói trên nên UBND xã gặp khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện?

Trả lời:

Trong giai đoạn hiện nay, việc phân cấp thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu đang áp dụng theo Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 24/5/2023 của UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ) và Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) chỉ phân cấp tới cấp huyện.

Theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 8 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP “b) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện các nội dung quản lý nhà nước, kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ **theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.**”.

Ngày 09/9/2025, UBND tỉnh Đắk Lắk đã có Thông báo số 068/TB-UBND về việc chấp thuận đề nghị xây dựng Quyết định QPPL của UBND tỉnh quy định phân công, phân cấp quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 60/TTr-SXD ngày 29/8/2025. Sở Xây dựng đang thực hiện triển khai các bước tiếp theo bảo đảm tiến độ ban hành văn bản, thời gian dự kiến trình thông qua: **Quý IV năm 2025.**

Sở Xây dựng sẽ nghiên cứu đề soạn thảo nội dung phân cấp cho cấp xã thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý cho phù hợp, để có cơ sở triển khai thực hiện.

IV. Về lĩnh vực Phát triển hạ tầng:

Câu 14: Để đảm bảo công tác vệ sinh, môi trường trên địa bàn được duy trì liên tục, không xảy ra tình trạng tồn đọng rác, ứ rác gây mất vệ sinh môi trường, công tác lập hồ sơ dự toán thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải trên địa bàn, được tính đúng, tính đủ và đúng các quy định pháp luật, UBND xã Phú Hòa 2, kính đề nghị các Sở xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk quan tâm, hướng dẫn để UBND xã Phú Hòa 2 triển khai thực hiện các nội dung như sau:

- Hướng dẫn xác định và quản lý các khoản mục chi phí trong lập dự toán, thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải; về định mức, đơn giá áp dụng (gồm đơn giá nhân công, đơn giá ca máy..) trong công tác thu gom, vận chuyển và xử lý rác ở nông thôn.

- Cách xác định bảng tổng hợp dự toán dịch vụ công ích, các khoản mục chi phí như: Chi phí trực tiếp (chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị), chi phí quản lý chung, lợi nhuận định mức.

- Cách xác định chi phí tư vấn lập hồ sơ dự toán gồm: chi phí khảo sát thu thập thông tin, chi phí lập hồ sơ dự toán, chi phí thẩm tra, chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu.

- Mức giá thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh, hiện nay thu theo quy định nào (Theo Quyết định 53/2021/QĐ UBND ngày 08/12/2021 hay theo quy định khác).

Trả lời:

- Căn cứ Thông tư 10/2025/TT-BXD ngày 14/6/2025 Bộ Xây dựng về hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng và Quyết định số 003/2025/QĐ-UBND ngày 10/7/2025 của UBND tỉnh Quy định chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk;

theo đó, các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao của Sở Xây dựng không có các nhiệm vụ về lĩnh vực môi trường liên quan đến **Chất thải nói chung và chất thải rắn nói riêng**.

- Căn cứ Thông tư 19/2025/TT-BNNMT ngày 19/6/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân Tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã, đối với lĩnh vực môi trường; Quyết định 008/2025/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Đắk Lắk; theo đó Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến **quản lý chất thải** bao gồm **quy định định mức kinh tế, kỹ thuật về thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh, cụ thể:**

+ Điểm a, điểm đ Khoản 19 Điều 2 Quyết định số 008/2025/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở nông nghiệp và môi trường tỉnh Đắk Lắk:

"19. Về lĩnh vực môi trường:

*a) Tham mưu, trình UBND tỉnh xây dựng và ban hành Kế hoạch xử lý, cải tạo và phục hồi ô nhiễm môi trường đất đặc biệt nghiêm trọng; **quy định định mức kinh tế, kỹ thuật về thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh**; nội dung về bảo vệ môi trường trong quy hoạch tỉnh; kế hoạch quản lý chất lượng môi trường nước mặt thuộc các sông, hồ nội tỉnh và nguồn nước mặt khác trên địa bàn có vai trò quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ môi trường; kế hoạch quản lý chất lượng môi trường không khí tỉnh; phương án bảo vệ môi trường làng nghề theo quy định;*

*đ) Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện kiểm soát nguồn ô nhiễm, **quản lý chất thải**, chất lượng môi trường, cải tạo và phục hồi môi trường, phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường; thực hiện nội dung, tiêu chí về bảo vệ môi trường nông thôn theo quy định của pháp luật;"*

Từ các căn cứ chức năng nhiệm vụ nêu trên, Sở Xây dựng đã có Công văn số 1485/SXD-PTHT ngày 28/8/2025 báo cáo và kiến nghị UBND tỉnh xem xét, giao Sở Tư pháp chủ trì, rà soát sự phù hợp đối với chức năng nhiệm vụ của các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh (**về tham mưu UBND tỉnh quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh**). Ngày 11/9/2025, UBND tỉnh đã có Công văn số 03875/UBND-NNMT giao Sở Xây dựng chủ động phối hợp với Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Nội vụ và các đơn vị liên quan nghiên cứu, thống nhất cơ quan xây dựng văn bản quy phạm pháp luật đối với lĩnh vực quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh.

Ngày 18/9/2025, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp với sự tham gia của các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Nội vụ và các đơn vị liên quan xem xét thống nhất cơ quan xây dựng văn bản quy phạm pháp luật đối với lĩnh

lực quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh theo chỉ đạo của UBND tỉnh; kết quả các thành viên dự họp đã thống nhất các nội dung sau:

- Về cơ bản các Sở, ngành thống nhất đề nghị UBND tỉnh giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu xây dựng văn bản QPPL và trình UBND tỉnh đối với lĩnh vực chất thải rắn trên địa bàn tỉnh theo đúng chức năng nhiệm vụ được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 008/2025/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk và các quy định pháp luật có liên quan, sớm trình UBND tỉnh ban hành áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh, thay thế các Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ) và Quyết định số 27/2022/QĐ-UBND ngày 21/7/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ).

- Trong khi chờ xây dựng và trình UBND tỉnh ban hành Quyết định quy phạm pháp luật mới đối với lĩnh vực chất thải rắn trên địa bàn tỉnh để thay thế các Quyết định (cũ) nêu trên, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản hướng dẫn thực hiện thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh để các địa phương triển khai thực hiện, tránh ảnh hưởng đến vệ sinh, môi trường và sức khỏe của nhân dân.

Hiện nay, Sở Xây dựng đang hoàn thiện dự thảo báo cáo UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đắk Lắk triển khai thực hiện.

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

Câu 15: Trên địa bàn xã không có các nguồn khai thác, cung cấp vật liệu xây dựng, 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.

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).

Câu 16: 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:

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.

Câu 17: Vật liệu đắp công trình 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 Đắk Lắk (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: Giá vật liệu xây dựng thường xuyên thay đổi do ảnh hưởng của thị trường, chi phí vận chuyển, chính sách thuế, nhập khẩu... khiến việc cập nhật và quản lý đơn giá trở nên phức tạp và tốn thời gian; Chi phí nhân công và ca máy phụ thuộc vào năng suất, điều kiện thực tế thi công, địa bàn và thời tiết, nên việc quản lý, dự toán chính xác rất khó khăn.

Trả lời:

18.1. Về nội dung giá vật liệu xây dựng thường xuyên thay đổi do ảnh hưởng của thị trường, chi phí vận chuyển, chính sách thuế, nhập khẩu... khiến việc cập nhật và quản lý đơn giá trở nên phức tạp và tốn thời gian:

Tại 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 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số 14/2023/TT-BXD): Giá vật liệu xây dựng được xác định phải đảm bảo nguyên tắc: Phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng vật liệu, yêu cầu sử dụng vật liệu của công trình, dự án. Phù hợp với nhu cầu, kế hoạch dự kiến sử dụng vật liệu của công trình về tiến độ, khối lượng cung cấp; thời điểm lập, mặt bằng giá thị trường tại nơi xây dựng công trình và được tính đến hiện trường công trình theo hướng dẫn tại mục 1.2.1.2 Phụ lục IV.

a) Các tiêu chí cần đánh giá, xem xét khi lựa chọn giá vật liệu xây dựng:

- Yêu cầu về quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật liên quan đến vật liệu xây dựng (gồm cả yêu cầu về sử dụng vật liệu tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường) nêu trong Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, thuyết minh thiết kế xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật,...

- Yêu cầu về chất lượng, nguồn gốc, xuất xứ vật liệu xây dựng (gồm cả yêu cầu về sử dụng vật liệu nhập khẩu (nếu có)).

- Khả năng cung ứng vật liệu liên quan đến cự ly vận chuyển, tiến độ, khối lượng cung cấp, điều kiện thương mại.

- Các điều kiện cụ thể khác theo từng dự án, công trình.

b) Các nguồn thông tin về giá vật liệu xây dựng:

- 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): **Sở Xây dựng đã thực hiện công bố định kỳ hàng tháng.**

- 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).

c) Tùy thuộc các điều kiện cụ thể của dự án, công trình liên quan đến yêu cầu về vật liệu xây dựng, chủ đầu tư lựa chọn xác định giá vật liệu xây dựng theo nguyên tắc lựa chọn giá phù hợp nhất đáp ứng các tiêu chí nêu tại điểm a mục này khi trình/thẩm định chi phí đầu tư xây dựng trên cơ sở các nguồn thông tin về giá vật liệu xây dựng nêu tại điểm b mục này, đảm bảo kinh tế, cạnh tranh, tiết kiệm, hiệu quả.

Như vậy, Bộ Xây dựng đã có hướng dẫn cụ thể về xác định giá vật liệu xây dựng, Sở Xây dựng đã công bố thông tin giá định kỳ hàng tháng thuận tiện trong xác định đơn giá xây dựng chi tiết. Đề nghị UBND xã Ea Ô nghiên cứu thực hiện.

18.2. Về nội dung chi phí nhân công và ca máy phụ thuộc vào năng suất, điều kiện thực tế thi công, địa bàn và thời tiết, nên việc quản lý, dự toán chính xác rất khó khăn:

- Tại điểm a khoản 4 Điều 9 Thông tư số 11/2021/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư số 14/2023/TT-BXD) quy định: “a) Đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Thông tư này là cơ sở để xác định giá xây dựng công trình.”

- Tại điểm a khoản 5 Điều 9 Thông tư số 11/2021/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư số 14/2023/TT-BXD) quy định: “a) Giá ca máy và thiết bị thi công do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố theo quy định tại khoản 5 Điều 8 Thông tư này là cơ sở để xác định giá xây dựng công trình.”

Thực hiện nhiệm vụ công bố đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công hằng năm theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 11/2021/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Sở Xây dựng đã thực hiện khảo sát, thu thập thông tin, xác định đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk và công bố tại Công văn số 344/SXD-KTVLXD ngày 06/02/2025, làm cơ sở để xác định giá xây dựng công trình.

Như vậy, các chủ đầu tư căn cứ thông tin đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công do Sở Xây dựng công bố để xác định và quản lý dự toán chi phí xây dựng mà không phải phụ thuộc vào năng suất, điều kiện thực tế thi công, địa bàn và thời tiết như đã nêu.

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 PGĐ Sở (để theo dõi);
- Các Phòng thuộc Sở (để phối hợp);
- Lưu: VP, QLXD. (AH)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Công Du