

Số: /BC-UBND

Mỏ Cày, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO

**khó khăn, vướng mắc liên quan đến công tác quản lý nhà nước
trong lĩnh vực xây dựng của chính quyền địa phương 2 cấp**

Thực hiện Công văn số 479/SXD-QHKT ngày 30/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc rà soát, báo cáo các nội dung khó khăn, vướng mắc, các vấn đề cần hướng dẫn liên quan đến công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng của chính quyền địa phương 2 cấp. Qua rà soát, UBND xã Mỏ Cày báo cáo, cụ thể như sau:

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

2. Về Quản lý hoạt động xây dựng (công tác thẩm định) và Quản lý chất lượng công trình xây dựng

- Tại khoản 5 Điều 7 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định: “Việc 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 do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư quy định tại khoản 5 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ do cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”.

- Tại khoản 6 Điều 7 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định: “Việc thẩm định đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của xã khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh, phân cấp thẩm quyền quy định tại điểm c khoản 7 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ do cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện”.

- Tại khoản 1 Điều 8 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định: “Việc phân cấp thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu quy định tại điểm c khoản 2 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 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 (đã được sửa đổi, bổ

sung tại điểm a khoản 6 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ, điểm a khoản 1 Điều 123 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định”.

Tuy nhiên, hiện nay UBND tỉnh, các Sở ngành ở tỉnh vẫn chưa ban hành các văn bản phân cấp cho UBND xã thực hiện các nhiệm vụ tại khoản 5; khoản 6 Điều 7 và khoản 1 Điều 8 Nghị định 140/2025/NĐ-CP nói trên nên UBND xã gặp khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện.

3. Quản lý định mức, đơn giá, giá vật liệu (xây dựng, thiết bị, nhân công, ca máy, thiết bị thi công xây dựng, ...)

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; công chức quản lý định mức, đơn giá cần có kiến thức chuyên môn sâu, kỹ năng cập nhật nhanh, nhưng thường thiếu đào tạo bài bản, dẫn đến hiệu quả công việc không cao.

4. Quản lý hạ tầng kỹ thuật, giao thông

Kinh phí đầu tư cho xây dựng, bảo trì và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, giao thông thường không đủ, dẫn đến chất lượng công trình không đảm bảo hoặc chậm tiến độ; thiếu sự phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan quản lý, quy hoạch manh mún, chưa đồng bộ, phát triển hạ tầng thiếu hợp lý; thiếu chế độ bảo trì thường xuyên làm hạ tầng nhanh xuống cấp; thủ tục pháp lý phức tạp, tranh chấp đất đai, đền bù giải phóng mặt bằng chậm trễ ảnh hưởng đến tiến độ dự án.

5. Quản lý nhà ở, thị trường bất động sản

Hiện nay, trên địa bàn xã chưa phát triển nhà ở xã hội cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp. Giá bất động sản dễ bị tác động bởi nhiều yếu tố kinh tế vĩ mô, đầu cơ của các nhà đầu tư gây khó khăn trong việc tiếp cận của người có nhu cầu. Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở còn rườm rà, kéo dài. Tình trạng đầu cơ, thổi giá đất gây ra sự lệch pha cung cầu, làm thị trường khó kiểm soát.

6. Về Cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng: Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 4 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định thẩm quyền cấp phép xây dựng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020), thẩm quyền chấp thuận về địa điểm xây dựng quy định tại khoản 9 Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện. Cơ quan chuyên môn về xây dựng của UBND cấp xã hiện nay chỉ bố trí 01 công chức có chuyên môn về xây dựng nhưng lại phụ trách nhiều lĩnh vực khác nhau. Vì vậy, việc thực hiện cấp phép xây dựng còn khó khăn như thiếu nhân lực và chuyên môn, thiếu công cụ hỗ trợ, quy định của pháp luật chưa đồng bộ, thường xuyên thay đổi, điều chỉnh; công tác quản lý trật tự chưa hiệu quả do không có công chức chuyên trách trong việc quản lý, kiểm tra trật tự xây dựng;

khi phát hiện vi phạm, việc lập biên bản, ban hành quyết định xử phạt hoặc cưỡng chế về trật tự xây dựng còn gặp nhiều khó khăn. Việc phát hiện vi phạm xây dựng thường xảy ra khi công trình đã hoàn thành hoặc đang thi công phần lớn, gây khó khăn trong xử lý. Thiều lực lượng kiểm tra thường xuyên, dẫn đến nhiều trường hợp vi phạm không được phát hiện hoặc xử lý kịp thời.

7. Đề xuất, kiến nghị

- Kính đề nghị UBND tỉnh, các Sở, ngành ở tỉnh ban hành các văn bản phân cấp, Hướng dẫn cụ thể các nội dung phân cấp để UBND xã có cơ sở thực hiện.

- Tổ chức tập huấn chuyên sâu cho công chức phụ trách lĩnh vực xây dựng để thực hiện nhiệm vụ được giao.

- Rà soát, bổ sung biên chế vị trí việc làm trong lĩnh vực xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp xã.

Trên đây là Báo cáo khó khăn, vướng mắc liên quan đến công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng của chính quyền địa phương 2 cấp trên địa bàn xã Mỹ Cày. Kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi tổng hợp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng tỉnh;
- CT, PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế xã;
- VP: CVP, CVTH;
- Lưu: VT.

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

Đặng Quốc Thái