TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thẩm quyền về giấy phép xây dựng khi tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp

18:05 12/06/2025

Tại Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, Chính phủ quy định cụ thể nhiệm vụ, thẩm quyền về giấy phép xây dựng.



Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng

Nghị định này quy định về phân định nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; trình tự, thủ tục thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương cấp tỉnh, cấp xã được phân định theo quy định của Nghị định này.

Trong đó, Nghị định nêu rõ quy định phân định thẩm quyền khi tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp trong lĩnh vực hoạt động xây dựng; lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản; lĩnh vực kiến trúc, phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật; lĩnh

vực giao thông.

Nhiệm vụ, thẩm quyền về giấy phép xây dựng

Theo Nghị định, thẩm quyền cấp giấy 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) do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

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 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

Trình tự, thủ tục và các nội dung liên quan đến giấy phép xây dựng, chấp thuận về địa điểm xây dựng thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Nhiệm vụ, thẩm quyền liên quan đến nhà ở xã hội

Nghị định nêu rõ, trách nhiệm tiếp nhận đơn đăng ký mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội của người được tái định cư; kiểm tra, xác nhận về đối tượng; lập danh sách các hộ, các cá nhân, hộ gia đình đủ điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 39 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

Trách nhiệm xác nhận cho đối tượng vào đơn đề nghị có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Văn phòng/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội do Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các đơn vị hành chính cấp xã hoặc khu vực liên xã, phường thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội thực hiện.

Trách nhiệm xác nhận đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 Luật Nhà ở của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 37 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

Trách nhiệm thẩm định, xác nhận đối tượng, điều kiện về nhà ở, điều kiện về thu nhập, điều kiện được vay vốn ưu đãi của Sở Tài nguyên và Môi trường, chính quyền cấp huyện quy định tại khoản 14 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ do Sở Nông nghiệp và Môi trường, chính quyền cấp xã thực hiện.

Trách nhiệm công bố công khai thông tin liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư cung cấp của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại điểm a khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án thực hiện.

Trách nhiệm xác nhận đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 Luật Nhà ở của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở quy định tại điểm c khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

Trách nhiệm quyết định nguồn vốn cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội đối với nguồn vốn ủy thác từ Quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có), ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm, vốn từ phát hành trái phiếu, công trái nhà ở và từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật đối với ngân sách cấp huyện để thực hiện mục tiêu, kế hoạch nhà ở xã hội tại địa phương quy định tại điểm c khoản 1 Điều 50 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ do Hội đồng nhân dân cấp xã thực hiện.

Trách nhiệm thành lập Ban cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trong trường hợp được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện; thành viên của Ban cưỡng chế bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp xã là trưởng ban; đại diện các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã có chức năng thanh tra, xây dựng, tư pháp, tài nguyên và môi trường; chủ đầu tư dự án; đại diện Ban quản trị và các thành viên khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp xã quyết định.

Trách nhiệm tham gia giám sát việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội quy định tại khoản 5 Điều 55 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ do Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam cấp xã thực hiện.

Trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế, giải quyết khiếu nại liên quan đến việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật về khiếu nại của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại khoản 1 Điều 56 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

Trách nhiệm phê duyệt phương án cưỡng chế và dự toán kinh phí cho hoạt động cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại khoản 2 Điều 56 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

Trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 5 Điều 81 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2025 và hết hiệu lực kể từ ngày 1/3/2027 trừ các trường hợp sau:

Bộ, cơ quan ngang bộ báo cáo Chính phủ đề xuất và được Quốc hội quyết định kéo dài thời gian áp dụng toàn bộ hoặc một phần Nghị định này.

Luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nghị định, nghị quyết của Chính phủ, quyết định của Thủ tướng Chính phủ có quy định về thẩm quyền, trách nhiệm quản lý nhà nước, trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này được thông qua hoặc ban hành kể từ ngày 1/7/2025 và có hiệu lực trước ngày 1/3/2027 thì quy định tương ứng trong Nghị định này hết hiệu lực tại thời điểm các văn bản quy phạm pháp luật đó có hiệu lực.

Trong thời gian các quy định của Nghị định này có hiệu lực thi hành, nếu quy định về thẩm quyền, trách nhiệm quản lý nhà nước, trình tự, thủ tục trong Nghị định này khác với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp cơ quan chuyên môn về xây dựng của địa phương được phân quyền, phân cấp chưa đủ điều kiện để thực hiện nhiệm vụ, khi nhận được đề nghị của chủ đầu tư, cơ quan được phân quyền, phân cấp hướng dẫn chủ đầu tư gửi hồ sơ tới cơ quan chuyên môn về xây dựng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành để tiếp tục thực hiện.

Theo chinhphu.vn