

Số: /2025/QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ

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

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 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;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 06 tháng 12 năm 2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan, ban, ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường; các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- VP. Chính phủ (HN - TP.HCM);
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB&QLXLVPHC);
- Thường trực: TU, HĐND, UBND thành phố;
- UBMTTQVN và các đoàn thể thành phố;
- VP. Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- Các Ban HĐND thành phố;
- Cơ quan Báo, Đài thành phố;
- Công báo thành phố;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT. XDĐT

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

Nguyễn Văn Hòa

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về quản lý hoạt động xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ (Ban hành kèm theo Quyết định số...../2025/QĐ-UBND)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung theo Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 (sau đây gọi tắt là Luật số 62/2020/QH14) và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (sau đây gọi tắt là Luật số 47/2024/QH15), gồm:

a) Điểm b khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại điểm 1 khoản 1 Điều 57 của Luật số 47/2024/QH15 về quy mô, thời hạn công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

b) Khoản 2 Điều 103 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 37 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 về phân cấp, ủy quyền cấp giấy phép xây dựng.

2. Quy định này quy định chi tiết một số điều của 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 06/2021/NĐ-CP); Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 175/2024/NĐ-CP) và Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng (sau đây gọi tắt là Nghị định số 140/2025/NĐ-CP), gồm:

a) Điểm b khoản 2 Điều 51 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP về xác định thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trong một số trường hợp.

b) Khoản 1 Điều 61 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

c) Khoản 5 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP và khoản 5 Điều 7 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP về phân cấp thẩm quyền 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.

d) Khoản 7 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP về điều chỉnh, phân cấp thẩm quyền thẩm định.

đ) Điểm đ khoản 2 Điều 45 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP về phân cấp giải quyết đối với sự cố công trình xây dựng.

e) Khoản 5 Điều 52 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP và điểm a khoản 5 Điều 8 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP về phân cấp thực hiện các nội dung quản lý nhà nước, kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Sở Xây dựng; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Công Thương; Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ; Ủy ban nhân dân các phường, xã (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã); cơ quan được giao quản lý xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã; các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Đối với công trình xây dựng mới (trừ nhà ở riêng lẻ): Quy mô xây dựng và chiều cao tối đa tương ứng với công trình cấp IV theo tiêu chí phân cấp công trình được xác định theo quy định hiện hành của Bộ Xây dựng.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ: Quy mô xây dựng tối đa là 02 tầng (tầng trệt và tầng lầu), chiều cao công trình tối đa là 10m (tính từ nền tầng trệt hoàn thiện).

3. Đối với công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo:

a) Trường hợp quy mô, chiều cao hiện hữu của công trình bằng hoặc vượt quy mô, chiều cao quy định tại khoản 1 Điều này thì chỉ được sửa chữa, cải tạo theo quy mô, chiều cao xây dựng hiện hữu của công trình.

b) Trường hợp quy mô, chiều cao hiện hữu của công trình nhỏ hơn quy mô, chiều cao quy định tại khoản 1 Điều này thì được sửa chữa, cải tạo với quy mô, chiều cao tối đa bằng quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Đối với nhà ở riêng lẻ đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo:

a) Trường hợp quy mô, chiều cao hiện hữu của công trình bằng hoặc vượt

quy mô, chiều cao quy định tại khoản 2 Điều này thì chỉ được sửa chữa, cải tạo theo quy mô, chiều cao xây dựng hiện hữu của công trình.

b) Trường hợp quy mô, chiều cao hiện hữu của công trình nhỏ hơn quy mô, chiều cao quy định tại khoản 2 Điều này thì được sửa chữa, cải tạo với quy mô, chiều cao tối đa bằng quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Thời gian tồn tại của công trình được cấp phép xây dựng có thời hạn tùy thuộc theo từng khu vực, được xác định cụ thể như sau:

a) Đối với khu vực đã có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và đã xác định chính xác thời điểm thực hiện quy hoạch thì thời gian tồn tại của công trình được tính cho đến thời điểm thực hiện quy hoạch.

b) Đối với khu vực đã có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, nhưng chưa xác định được thời điểm thực hiện quy hoạch thì thời gian tồn tại của công trình là ba năm (03 năm) tính từ ngày cấp giấy phép xây dựng. Trường hợp quá thời hạn này mà quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn chưa thực hiện được, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất.

Điều 4. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

Phân cấp về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ như sau:

1. Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình từ cấp II trở lên; công trình nhà ở riêng lẻ và công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên (trừ các công trình quy định tại khoản 2 Điều này).

2. Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ cấp giấy phép xây dựng đối với công trình từ cấp II trở lên và công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV nằm trong khu chế xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung được giao quản lý.

Điều 5. Thẩm quyền 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

Phân cấp cho cơ quan được giao quản lý về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện 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.

Điều 6. Điều chỉnh, phân cấp thẩm quyền thẩm định quy định tại khoản 7 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ

1. Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đối với dự án, công trình được đầu tư xây dựng tại khu chế xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung được giao quản lý (trừ dự án, công trình xây dựng thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công).

2. Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đối với dự án, công trình thuộc chuyên ngành sử dụng vốn đầu tư công được đầu tư xây dựng tại khu chế xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung thuộc quản lý của Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ.

Điều 7. Thẩm quyền chủ trì giải quyết sự cố công trình xây dựng

Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì giải quyết đối với sự cố công trình xây dựng cấp III trên địa bàn hành chính được giao quản lý.

Điều 8. Thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình xây dựng

1. Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình xây dựng thuộc dự án do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư.

2. Điều chỉnh phân cấp thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 52 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP:

a) Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình được đầu tư xây dựng tại khu chế xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung được giao quản lý (trừ công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công);

b) Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình thuộc chuyên ngành quản lý sử dụng vốn đầu tư công được đầu tư xây dựng tại khu chế xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung thuộc quản lý của Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ.

Điều 9. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, đề nghị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu đã được chủ đầu tư nộp trước thời điểm Quy định này có hiệu lực, đang trong thời gian xem xét giải quyết thì cơ quan chủ trì giải quyết tiếp tục thực hiện thủ tục cấp giấy phép, thủ tục thẩm định, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu cho chủ đầu tư.

2. Đối với công trình đã được cấp giấy phép xây dựng trước thời điểm Quy định này có hiệu lực mà còn trong quá trình thi công xây dựng, nếu có thay đổi thiết kế (kể cả thay đổi cấp công trình) thì thẩm quyền điều chỉnh giấy phép xây dựng là thẩm quyền của cơ quan cấp giấy phép xây dựng cho công trình trước đó.

Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương

1. Sở Xây dựng

a) Tổ chức thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng; thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, kiểm tra công tác nghiệm thu theo thẩm quyền được phân cấp tại Quy định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã và các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này và theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực tế, trình Ủy ban nhân dân thành phố sửa đổi, bổ sung khi cần thiết.

c) Định kỳ ngày 15 tháng 12 hàng năm hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo kết quả công tác cấp giấy phép xây dựng, công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, kiểm tra công tác nghiệm thu về Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương

a) Tổ chức thực hiện công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, kiểm tra công tác nghiệm thu theo thẩm quyền được phân cấp tại Quy định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

b) Định kỳ ngày 10 tháng 12 hàng năm hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo kết quả công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, kiểm tra công tác nghiệm thu về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Cần Thơ

a) Tổ chức thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, kiểm tra công tác nghiệm thu theo thẩm quyền được phân cấp tại Quy định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

b) Định kỳ ngày 10 tháng 12 hàng năm hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo kết quả công tác cấp giấy phép xây dựng, công tác thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, kiểm tra công tác nghiệm thu về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Tổ chức thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu và các nội dung được phân cấp theo Quy định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

b) Tổ chức, chỉ đạo cơ quan được giao quản lý xây dựng trực thuộc thực hiện 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 do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đầu tư theo thẩm quyền được phân cấp tại Quy định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

c) Định kỳ ngày 10 tháng 12 hàng năm hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo kết quả công tác cấp giấy phép xây dựng, công tác 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, kiểm tra công tác nghiệm thu về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố.

Trong quá trình thực hiện, nếu các văn bản pháp luật được viện dẫn để áp dụng tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó./.