

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLCL
V/v truyền thông dự thảo Quyết
định ban hành Quy định về bàn
giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ
tầng xã hội và công trình khác
trong dự án đầu tư xây dựng khu
đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu
nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Quảng Ngãi, ngày tháng 9 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu Lý Sơn;
- Các tổ chức, đơn vị, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Thực hiện nhiệm vụ được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh giao tại Công văn số 9011/UBND-CNXD ngày 03 tháng 9 năm 2026 về đăng ký xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình khác trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Căn cứ quy định tại Điều 3 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy trình về xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật; nhằm bảo đảm minh bạch và tạo sự đồng thuận trong xã hội đối với quy định này, Sở Xây dựng thông tin nội dung truyền thông về dự thảo văn bản như sau:

1. Tên dự thảo văn bản: Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình khác trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Sự cần thiết ban hành:

Điểm c khoản 1 Điều 58 Luật Xây dựng số 35/2025/QH15 quy định: “Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, có thể bàn giao toàn bộ hoặc một số công trình thuộc dự án để đưa vào khai thác, sử dụng nhưng trước khi bàn giao phải hoàn thành đầu tư xây dựng bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo phân kỳ đầu tư, thiết kế xây dựng đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, phù hợp với nội dung dự án và quy hoạch đã được phê duyệt”.

Khoản 5 Điều 58 Luật Xây dựng số 35/2025/QH15 quy định: “Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều

này, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác theo quy định của Chính phủ”.

Ngày 15 tháng 6 năm 2026, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 207/2026/NĐ-CP 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 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026, thay thế Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại các Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, số 175/2024/NĐ-CP, số 14/2026/NĐ-CP, số 67/2026/NĐ-CP) và bãi bỏ một số điều, khoản có liên quan tại Nghị định số 140/2025/NĐ-CP, Nghị định số 144/2025/NĐ-CP, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Trong đó, tại điểm c khoản 5 Điều 31 Chính phủ giao Ủy ban nhân dân tỉnh:

“c) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: phân giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan chuyên môn trực thuộc, đơn vị sự nghiệp công lập hoặc đơn vị chuyên ngành của địa phương thực hiện việc tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng theo quy định pháp luật và phân cấp của địa phương; quyết định việc chủ đầu tư dự án được tiếp tục quản lý, vận hành, khai thác công trình sau khi đã đáp ứng các yêu cầu bàn giao; căn cứ quy mô, tính chất công trình thực hiện quyết định thời hạn tiếp nhận bàn giao và công khai thời hạn này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; chỉ đạo và kiểm tra việc thực hiện các quyền và trách nhiệm của các bên liên quan trong công tác bàn giao công trình xây dựng trên địa bàn; thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định về cơ quan, đơn vị tiếp nhận bàn giao công trình xây dựng trong khu đô thị thì thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.”

Theo quy định tại điểm VIII.1 Phụ lục III kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP: *“Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở.”*

Theo quy định tại điểm VIII.2 Phụ lục III kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP:

“Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở trên một khu đất theo quy hoạch được phê duyệt, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 mục VIII Phụ lục này, gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở chung cư (khu chung cư) là dự án đầu tư xây dựng có từ 02 công trình nhà chung cư trở lên độc lập về kết cấu và các công trình xây dựng khác (nếu có).

b) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này”.

Trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi hiện nay đã và đang triển khai nhiều dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở (*có quy mô diện tích nhỏ hơn 20 ha và chưa hình thành đơn vị ở¹*), được đầu tư xây dựng đồng bộ nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở trên một khu đất, giúp cho bộ mặt các đô thị, nông thôn trên địa bàn tỉnh có nhiều thay đổi tích cực, đồng thời, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương. Tuy nhiên, hiện nay chưa có quy định về bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác trong khu nhà ở.

Xét tính chất tương đồng của các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác trong dự án đầu tư khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở; nhằm đảm bảo việc bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở được thống nhất, các chủ đầu tư ngay từ khi triển khai dự án có thể xác định được ngay bên tiếp nhận các công trình xây dựng sau khi xây dựng hoàn thành, cần thiết ban hành “*Quy định về bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình khác trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi*”.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định:

Nội dung cơ bản của Dự thảo ban hành quy định một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng, bảo trì công trình xây dựng và sự cố công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Nghị định số 207/2026/NĐ-CP .

III. Nội dung chính và bố cục của Quyết định

Bố cục của dự thảo bao gồm Quyết định ban hành (gồm 3 Điều) và Quy định gồm 5 Chương và 13 điều với những nội dung cơ bản như sau:

1.1. Chương I - Quy định chung, gồm 03 Điều quy định:

- Điều 1: Quy định về phạm vi điều chỉnh.
- Điều 2: Quy định về đối tượng áp dụng.
- Điều 3: Giải thích từ ngữ

1.2. Chương II – Phân giao trách nhiệm tiếp nhận bàn giao, gồm 02 Điều, quy định:

- Điều 4. Danh mục, phân loại công trình thuộc diện bàn giao
- Điều 5. Trách nhiệm tiếp nhận bàn giao

1.3. Chương III – Quy định hồ sơ, trình tự bàn giao, gồm 03 Điều, quy định:

¹ Đơn vị ở được hiểu là khu chức năng dân cư cơ bản tại cả đô thị và nông thôn, được quy hoạch nhằm phục vụ nhu cầu ở và các nhu cầu thiết yếu, hàng ngày của một cộng đồng dân cư có quy mô dân số tối thiểu 4.000 người; đối với đô thị miền núi, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 2 800 người (*Điểm 2.2.2 QCVN 01:2026/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch đô thị và Nông thôn*)

- Điều 6. Hồ sơ, tài liệu bàn giao
- Điều 7. Trình tự, thời hạn tổ chức bàn giao.
- Điều 8. Thành phần tham gia và nội dung biên bản bàn giao

1.4. Chương IV – Quy định thời hạn tiếp nhận bàn giao, quản lý vận hành sau khi bàn giao, gồm 03 Điều, quy định

- Điều 9. Thời hạn tiếp nhận bàn giao
 - Điều 10. Việc cho phép chủ đầu tư tiếp tục quản lý, vận hành sau khi đủ điều kiện bàn giao
 - Điều 11. Công khai thông tin bàn giao
- 1.5. Chương V – Tổ chức thực hiện
- Điều 12. Trách nhiệm tổ chức thực hiện
 - Điều 14. Điều khoản chuyển tiếp

2. Nội dung: Nội dung chính của dự thảo được đính kèm theo Công văn số 6978/SXD-QLCL ngày 06 tháng 9 năm 2026 của Sở Xây dựng về lấy ý kiến góp ý Dự thảo Quyết định ban hành Quy định về bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình khác trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

IV. Hình thức góp ý, phản hồi: Cơ quan, tổ chức, cá nhân có thể truy cập, tìm hiểu chi tiết và góp ý dự thảo văn bản tại:

- Cổng Thông tin điện tử tỉnh Quảng Ngãi: <https://quangngai.gov.vn/gop-y-du-thao/lay-y-kien-gop-y-du-thao-quyet-dinh-ban-hanh-quy-dinh-ve-ban-giao-cong-trinh-ha-tang-ky-thuat-ha-tang-xa-hoi-va-cong-tri.html>

- Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng: <https://sxd.quangngai.gov.vn/y-kien-gop-y/gop-y-du-thao-van-ban-qpl/lay-y-kien-gop-y-du-thao-quyet-dinh-ban-hanh-quy-dinh-ve-ban-giao-cong-trinh-ha-tang-ky-thuat-ha-tang-xa-hoi-va-cong-tri.html>

Hoặc gửi văn bản góp ý đến địa chỉ: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi, số 39 đường Hai Bà Trưng, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi.

Sở Xây dựng trân trọng đề nghị các cơ quan, đơn vị và cá nhân quan tâm theo dõi, phổ biến thông tin, tích cực tham gia góp ý để dự thảo Quyết định sớm được hoàn thiện và ban hành theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Các phòng chuyên môn, các đơn vị trực thuộc Sở;
- Văn phòng Sở (*đăng tải trên các hệ thống*);
- Lưu: VT, QLCL.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Mười

