

ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ



NGUYỄN VĂN QUỐC HUY

QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ
TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG AN KHÊ,
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

TÓM TẮT ĐỀ ÁN THẠC SĨ QUẢN LÝ KINH TẾ
Mã số: 834.04.10

Đà Nẵng - Năm 2025

Công trình được hoàn thành tại

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ, ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG

Người hướng dẫn khoa học: TS. Lê Bảo

Phản biện 1: TS . Lê Trung Hiếu

Phản biện 2: TS. Nguyễn Quang Hợp

Đề án đã được bảo vệ trước Hội đồng chấm Đề án tốt nghiệp thạc sĩ quản lý kinh tế hợp tại Trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng vào ngày 01 tháng 11 năm 2025

Có thể tìm hiểu đề án tại:

- Trung tâm Thông tin-Học liệu, Đại học Đà Nẵng
- Thư viện trường Đại học Kinh tế, ĐHĐN

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Phường An Khê, thuộc nội thành Đà Nẵng, vừa được thành lập ngày 1/7/2025 trên cơ sở sáp nhập ba phường cũ, có diện tích 12,36 km² và dân số 93.625 người, trở thành phường có quy mô lớn và mật độ dân cư cao. Đây là cơ hội để tái tổ chức quản lý hiệu quả, nhưng cũng là thách thức lớn trong kiểm soát TTXD. Thực tế tại phường cho thấy vi phạm TTXDĐT vẫn diễn ra dưới nhiều hình thức: xây dựng không phép, sai phép, không tuân thủ quy hoạch, lấn chiếm đất công, sử dụng sai mục đích đất, lấn chiếm hạ tầng... Nguyên nhân là quy hoạch chi tiết chưa hoàn chỉnh, lực lượng thanh tra mỏng, năng lực hạn chế và phối hợp liên ngành chưa chặt chẽ, cùng với ý thức chấp hành pháp luật của một bộ phận dân cư còn thấp.

Trong bối cảnh Đà Nẵng hướng tới xây dựng đô thị sinh thái, hiện đại, thông minh và đáng sống, việc nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý TTXDĐT tại An Khê vừa mang ý nghĩa quản lý hiện trạng, vừa tạo nền tảng cho phát triển bền vững. Xuất phát từ thực trạng này, đề tài **“Quản lý trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn phường An Khê, thành phố Đà Nẵng”** nhằm phân tích thực trạng, đánh giá hiệu quả quản lý và đề xuất giải pháp khả thi, phù hợp với điều kiện phát triển mới của địa phương.

2. Mục tiêu xây dựng đề án

2.1. Mục tiêu tổng quát

Đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý TTXDĐT trên địa bàn phường An Khê, thành phố Đà Nẵng sau khi sắp xếp đơn vị hành chính theo

Nghị quyết số 1659/NQ-UBTVQH15, góp phần phát triển đô thị đúng quy hoạch, văn minh và bền vững.

2.2. Mục tiêu cụ thể

Làm rõ cơ sở lý luận và căn cứ pháp lý liên quan đến quản lý trật tự xây dựng và đô thị.

Phân tích, đánh giá thực trạng quản lý TTXDĐT tại phường An Khê, chỉ ra những kết quả đạt được, hạn chế và nguyên nhân tồn tại.

Đề xuất các giải pháp cụ thể, phù hợp với tình hình thực tiễn, nhằm tăng cường công tác quản lý TTXDĐT trên địa bàn phường trong thời gian tới.

Tổ chức thực hiện đề án

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề án là công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn phường An Khê, TP. Đà Nẵng.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi về nội dung nghiên cứu: Công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị tại phường An Khê, thành Phố Đà Nẵng.

- Phạm vi về không gian: chủ yếu tại địa bàn phường An Khê, thành phố Đà Nẵng.

Thời gian: các thông tin, dữ liệu thu thập sử dụng cho phân tích đánh giá thực trạng chủ yếu trong giai đoạn năm 2020–2024, định hướng tầm nhìn giải pháp cho giai đoạn năm 2026 - 2030.

4. Phương pháp nghiên cứu

4.1. Phương pháp thu thập dữ liệu

- Dữ liệu sơ cấp
- Dữ liệu thứ cấp

4.2. Phương pháp phân tích, tổng hợp, thống kê, so sánh

5. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài

Việc xây dựng và triển khai đề án quản lý TTXDĐT trên địa bàn phường An Khê mang ý nghĩa quan trọng và toàn diện, không chỉ góp phần bảo đảm sự phát triển ổn định, đúng quy hoạch của địa phương mà còn là bước cụ thể hóa các chủ trương lớn của thành phố Đà Nẵng trong công tác quản lý đô thị văn minh, hiện đại và bền vững. Trong bối cảnh tốc độ đô thị hóa nhanh, mật độ dân cư cao và không gian đô thị ngày càng mở rộng, yêu cầu đặt ra là cần có một cơ chế quản lý TTXDĐT chặt chẽ, khoa học, linh hoạt và phù hợp với điều kiện mới sau khi sắp xếp lại đơn vị hành chính.

Trước hết, đề án là cơ sở để nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý TTXDĐT tại phường An Khê, thông qua việc rà soát, đánh giá thực trạng công tác quản lý, hệ thống văn bản pháp luật liên quan, bộ máy tổ chức và công tác tuyên truyền, xử lý vi phạm. Qua đó, đề án giúp xác định rõ những tồn tại, bất cập và nguyên nhân trong công tác quản lý thời gian qua, đồng thời đề xuất các giải pháp khắc phục thiết thực, mang tính khả thi, sát với điều kiện thực tế của địa phương.

Thứ hai, đề án có vai trò củng cố nền tảng pháp lý và nâng cao năng lực cho chính quyền cơ sở, đặc biệt là lực lượng làm công tác xây dựng và quản lý đô thị tại phường. Việc xác định rõ vai trò, trách nhiệm, cơ chế phối hợp giữa các lực lượng chức năng sẽ góp phần khắc phục tình trạng chồng chéo, buông lỏng hoặc thiếu nhất quán trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, từ đó nâng cao tính hiệu quả và minh bạch trong quản lý.

Thứ ba, đề án hướng đến việc phát huy vai trò giám sát của cộng đồng dân cư thông qua các hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật và nâng cao nhận thức người dân về TTXDĐT. Khi người dân được tiếp cận thông tin đầy đủ và tham gia phản hồi chính sách,

việc quản lý sẽ trở nên dân chủ hơn, minh bạch hơn, tạo sự đồng thuận xã hội và góp phần hình thành nếp sống đô thị văn minh.

Cuối cùng, đề án đóng vai trò như một công cụ hỗ trợ quan trọng trong tiến trình xây dựng và phát triển phường An Khê trở thành đô thị hiện đại, văn minh, có hạ tầng đồng bộ và cảnh quan kiến trúc phù hợp với quy hoạch chung của thành phố Đà Nẵng. Công tác quản lý TTXDDT hiệu quả không chỉ góp phần bảo vệ không gian đô thị mà còn nâng cao chất lượng sống của người dân, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động đầu tư, phát triển kinh tế – xã hội trong tương lai.

Tóm lại, đề án không chỉ có ý nghĩa ở góc độ hành chính – QLNN, mà còn mang giá trị thực tiễn sâu sắc về mặt xã hội, đô thị và phát triển bền vững. Đây là một bước đi cụ thể và thiết thực trong quá trình xây dựng chính quyền đô thị hiệu quả, công khai, minh bạch và gần dân – đúng với định hướng chiến lược phát triển thành phố Đà Nẵng trong giai đoạn mới.

6. Kết cấu của đề án

Ngoài Mở đầu, kết luận, kiến nghị, tài liệu tham khảo, đề án có kết cấu gồm 04 chương đó là:

Chương 1: Cơ sở lý luận và căn cứ pháp lý về quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị.

Chương 2: Thực trạng quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn phường An Khê, thành phố Đà Nẵng.

Chương 3: Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn phường An Khê, thành phố Đà Nẵng.

Chương 4: Tổ chức thực hiện.

CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

1.1. MỘT SỐ KHÁI NIỆM

1.1.1. Khái niệm về đô thị

Đô thị là một thực thể không gian – xã hội đặc thù, hình thành trong tiến trình phát triển kinh tế – xã hội, gắn với sự tập trung dân cư cao, tổ chức không gian kiến trúc – hạ tầng tương đối hoàn chỉnh, và sự đa dạng về chức năng kinh tế, hành chính, dịch vụ, văn hóa và khoa học kỹ thuật (Quốc hội, 2024).

1.1.2. Khái niệm trật tự xây dựng đô thị

Trật tự xây dựng đô thị là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý đô thị, phản ánh mức độ tuân thủ pháp luật về xây dựng trong quá trình triển khai các hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn đô thị. (Bộ Xây dựng, 2021).

1.1.3. Khái niệm QLNN về trật tự xây dựng đô thị

QLNN về TTXDDĐT là một bộ phận trọng yếu trong hệ thống quản lý hành chính quốc gia, giữ vai trò điều tiết, định hướng và kiểm soát hoạt động xây dựng và phát triển không gian đô thị theo đúng định hướng quy hoạch, quy chuẩn kỹ thuật và quy định pháp luật (Quốc hội, 2014).

1.2. YÊU CẦU CỦA QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Phát triển đô thị theo quy hoạch tổng thể, đồng bộ, tránh tự phát gây quá tải hạ tầng và phá vỡ cấu trúc.

Tăng cường giám sát xây dựng, công khai quy hoạch, kiểm soát chặt khu vực trọng điểm, hài hòa lợi ích cá nhân – cộng đồng.

Nhà nước giữ vai trò trung tâm trong hoàn thiện chính sách, bộ máy quản lý và xử lý vi phạm.

Quản lý TTXDĐT gắn với mục tiêu phát triển bền vững, cân bằng kinh tế – xã hội và bảo vệ môi trường.

1.3. CÁC NỘI DUNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

1.3.1. Tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị

*** Tiêu chí đánh giá:**

- Cơ cấu tổ chức hợp lý với phân cấp và phân quyền rõ ràng, không chồng chéo giữa các cơ quan.
- Cơ chế phối hợp hiệu quả giữa các cơ quan, phòng ban trong triển khai công tác và chia sẻ thông tin.
- Đội ngũ cán bộ chuyên môn có trình độ cao, được đào tạo và bồi dưỡng thường xuyên.
- Quy trình xử lý vi phạm nhanh chóng và chính xác, đảm bảo duy trì TTXDĐT.
- Minh bạch và công khai thông tin để người dân và doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận và giám sát.

1.3.2. Công tác triển khai thực hiện các văn bản, chính sách, kế hoạch và tuyên truyền, phổ biến pháp luật về trật tự xây dựng đô thị

*** Tiêu chí đánh giá:**

- Ban hành và phổ biến văn bản pháp luật kịp thời, giúp người dân và chính quyền tiếp cận nhanh chóng các quy định mới.
- Nội dung tuyên truyền rõ ràng, dễ hiểu, phù hợp với trình độ người dân.
- Hình thức và kênh truyền thông đa dạng, bao gồm cả phương tiện truyền thống và hiện đại.
- Tuyên truyền thực hiện thường xuyên, trọng điểm tại các khu vực có nguy cơ vi phạm cao.

- Đánh giá hiệu quả tuyên truyền qua sự thay đổi nhận thức và hành vi của người dân, cùng sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan chức năng.

1.3.3. Quản lý nhà nước về xây dựng theo quy hoạch đô thị

**** Tiêu chí đánh giá:***

- Công bố quy hoạch xây dựng đầy đủ, đúng thời hạn và thẩm quyền để đảm bảo tính minh bạch và giúp người dân nắm bắt định hướng phát triển đô thị.

- Hình thức công bố quy hoạch công khai, dễ tiếp cận qua nhiều phương tiện truyền thông như cổng thông tin điện tử, bản đồ quy hoạch niêm yết tại UBND và khu dân cư, hoặc qua hội nghị tuyên truyền.

- Cấm mốc giới ngoài thực địa đúng kỹ thuật, công khai, có sự giám sát của chính quyền và cộng đồng để xác định ranh giới xây dựng và phòng ngừa vi phạm.

- Cung cấp thông tin quy hoạch đầy đủ, chính xác và kịp thời cho người dân, doanh nghiệp, tổ chức khi có yêu cầu.

- Xử lý vi phạm quy hoạch kịp thời, công bằng và đúng quy định pháp luật, thực hiện chế tài nghiêm minh để tạo tính răn đe và nâng cao ý thức tuân thủ quy hoạch.

1.3.4. Quản lý việc cấp, thu hồi giấy phép xây dựng và xây dựng theo giấy phép xây dựng

**** Tiêu chí đánh giá:***

- Tính hợp pháp và quy trình cấp phép phải đảm bảo xử lý hồ sơ đúng quy trình và phù hợp với quy hoạch, môi trường và an toàn công trình.

- Công khai và minh bạch trong cấp phép cần niêm yết thủ tục rõ ràng tại UBND phường và trên nền tảng điện tử để người dân dễ dàng tra cứu và theo dõi.

- Tỷ lệ công trình đúng giấy phép được đánh giá qua việc thực hiện đúng giấy phép cấp và hạn chế vi phạm.

- Kiểm tra và giám sát thi công cần thực hiện kiểm tra định kỳ và đột xuất để phát hiện vi phạm và xử lý kịp thời.

- Hiệu quả thu hồi giấy phép xây dựng phải thực hiện đúng pháp lý, minh bạch và tạo tính răn đe, giảm thiểu khiếu nại.

1.3.5. Thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, tiếp nhận và giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm hành chính liên quan đến trật tự xây dựng.

**** Tiêu chí đánh giá:***

- Tính định kỳ và chủ động trong giám sát thông qua kiểm tra định kỳ và đột xuất, đánh giá qua số đợt kiểm tra và tỷ lệ phát hiện vi phạm.

- Mức độ nghiêm minh trong xử lý vi phạm tuân thủ pháp luật, đánh giá qua tỷ lệ công trình vi phạm bị xử phạt.

- Hiệu quả tiếp nhận và giải quyết khiếu nại nhanh chóng, đúng quy trình, đánh giá qua tỷ lệ giải quyết đúng hạn và mức độ hài lòng.

- Phối hợp giữa xử lý vi phạm và tuyên truyền để nâng cao nhận thức cộng đồng, đánh giá qua tỷ lệ tự giác tháo dỡ công trình vi phạm.

- Tính nghiêm túc trong thực hiện biện pháp xử lý dựa trên pháp lý rõ ràng, đánh giá qua số lượng thu hồi giấy phép và mức độ tái phạm.

1.4. CƠ SỞ PHÁP LÝ XÂY DỰNG ĐỀ ÁN

Kết luận chương 1

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG AN KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA PHƯỜNG AN KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1.1. Đặc điểm tự nhiên

2.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội

2.1.3. Tác động của điều kiện tự nhiên, tình hình kinh tế - xã hội đến quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn phường An Khê, TP. Đà Nẵng

2.2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG AN KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.2.1. Thực trạng tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn phường An Khê, thành phố Đà Nẵng

Khảo sát cán bộ UBND phường cho thấy, 70% ý kiến đồng tình với nhận định cơ cấu tổ chức bộ máy hợp lý, hiệu quả (ĐTB 3,74) và 68% đồng tình rằng phân công nhiệm vụ rõ ràng (ĐTB 3,70). Tuy nhiên, chỉ 64% đánh giá cán bộ được đào tạo đúng chuyên môn, đủ năng lực (ĐTB 3,58), 52% đồng tình về sự phối hợp giữa các phòng ban (ĐTB 3,40). Thấp nhất là tiêu chí kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cán bộ hằng năm, chỉ 32% đồng tình trong khi 36% đánh giá bình thường và 32% không đồng tình (ĐTB 2,96).

Khảo sát người dân và doanh nghiệp cho thấy, 68% đồng tình rằng cơ quan chính quyền xử lý vấn đề xây dựng kịp thời, đúng quy

định (ĐTB 3,86) và 60% cho biết biết liên hệ khi có vướng mắc về xây dựng, quy hoạch (ĐTB 3,68). Trong khi đó, chỉ 48% đồng tình với tiêu chí cán bộ hỗ trợ, hướng dẫn rõ ràng (ĐTB 3,44). Thấp nhất là người dân, doanh nghiệp được tham gia góp ý quy hoạch, xây dựng với 40% đồng tình, 26% không đồng tình (ĐTB 3,30).

Bảng 2.1. Tình hình số lượng CBCCVC quản lý trật tự xây dựng đô thị phường An Khê giai đoạn 2020-2024

Đơn vị tính: người

Địa bàn (cũ)	Tiêu chí	2020	2021	2022	2023	2024
Phường An Khê	Viên chức	01	02	02	02	02
	Công chức	01	01	01	02	02
Phường Hoà An	Viên chức	01	02	03	03	04
	Công chức	01	01	01	02	02
Phường Hoà Phát	Viên chức	01	02	02	03	03
	Công chức	01	01	01	02	02
TỔNG CỘNG		06	09	10	14	15

Bảng 2.4. Tình hình tổ chức tập huấn, nâng cao năng lực cho đội ngũ CBCCVC quản lý về TTXDĐT giai đoạn 2020-2024

Đơn vị tính: đợt

Tập huấn cấp	Năm					Tổng cộng
	2020	2021	2022	2023	2024	
Thành phố	0	01	01	02	02	06
Quận Thanh Khê	0	02	03	03	03	11
Quận Cẩm Lệ	0	01	02	03	03	09

2.2.2. Thực trạng triển khai thực hiện các văn bản, chính sách, kế hoạch và công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về trật tự xây dựng đô thị

Khảo sát cán bộ UBND phường cho thấy, 66% ý kiến đồng tình rằng nội dung văn bản pháp luật rõ ràng, logic, có tính thực tiễn cao (ĐTB 3,80) – tiêu chí được đánh giá cao nhất. Tương tự, 66% cán bộ tin tưởng vào hệ thống văn bản, quy trình điều hành và vai trò của chính quyền (ĐTB 3,78). Tiêu chí hệ thống văn bản được phổ biến đầy đủ qua nhiều kênh cũng nhận được 62% đồng tình (ĐTB 3,74). Trong khi đó, chỉ 54% đồng ý rằng các cơ chế, chính sách được định kỳ đánh giá, điều chỉnh (ĐTB 3,60). Thấp nhất là công tác tuyên truyền pháp luật với 46% đồng tình nhưng 26% không đồng tình (ĐTB 3,32), phản ánh hiệu quả tuyên truyền chưa thật sự rõ nét.

Khảo sát người dân và doanh nghiệp cho thấy, 62% đồng ý rằng được thông tin đầy đủ về các quy định, chính sách TTXD (ĐTB 3,74) – cao nhất trong nhóm tiêu chí. Tiếp đến, 58% cho rằng nội dung văn bản dễ hiểu, phù hợp để thực hiện (ĐTB 3,64). Về tiếp cận thông tin tuyên truyền qua loa phát thanh, tờ rơi, mạng xã hội..., có 54% đồng tình (ĐTB 3,52). Ở mức thấp hơn, chỉ 48% đánh giá hình thức tuyên truyền dễ hiểu, dễ nhớ (ĐTB 3,38). Thấp nhất là tiêu chí công tác tuyên truyền giúp nâng cao nhận thức rõ rệt về TTXD khi chỉ có 42% đồng tình, trong khi 26% không đồng tình (ĐTB 3,24).

**Bảng 2.5 Tình hình triển khai tổ chức các văn bản về TTXDDT
trên địa bàn phường An Khê (mới) giai đoạn 2020 – 2024**

Đơn vị tính: văn bản

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Số lượng văn bản chỉ đạo, kế hoạch, công văn về quản lý trật tự xây dựng đô thị	07	34	63	60	65
Số văn bản phối hợp kiểm tra, xử lý cùng UBND, cơ quan chuyên môn cấp quận, công an phường	01	10	23	20	17

Bảng 2.6. Tình hình triển khai tổ chức hội nghị, tuyên truyền lưu động, phát động về TTXDDT tại phường An Khê g/đ 2020 – 2024

Đơn vị tính: lần

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
Tổ chức hội nghị tuyên truyền	0	02	13	11	14
Tổ chức tuyên truyền lưu động hoặc lễ phát động ra quân	0	10	25	25	30

2.2.3. Thực trạng quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị

Khảo sát CBCCVC cho thấy, 58% ý kiến đồng thuận rằng quy hoạch đô thị được lập và điều chỉnh hợp lý, có tính khả thi (ĐTB 3,66) – tiêu chí được đánh giá cao nhất. Tiếp đến, 54% cho rằng việc quản lý xây dựng tuân thủ đúng quy hoạch đã phê duyệt (ĐTB 3,50). Về tính minh bạch, 50% đồng ý rằng thông tin quy hoạch đã được công khai, dễ tiếp cận (ĐTB 3,38). Trong khi đó, chỉ 46% đồng thuận với nhận định sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng đảm

bảo đúng quy hoạch (ĐTB 3,30). Thấp nhất là tiêu chí về công cụ giám sát, khi chỉ 40% đồng tình, trong khi 30% còn băn khoăn hoặc không đồng ý (ĐTB 3,16), phản ánh hạn chế trong ứng dụng công nghệ và giám sát hiện đại.

Khảo sát người dân, hộ kinh doanh và doanh nghiệp cho thấy, 56% đồng thuận rằng được tiếp cận thông tin quy hoạch một cách công khai, minh bạch (ĐTB 3,52) – tiêu chí cao nhất. Kế đến, 52% cho rằng việc xây dựng trên địa bàn nhìn chung tuân thủ đúng quy hoạch (ĐTB 3,44). Về lợi ích cộng đồng, 48% đồng ý rằng công tác quản lý TTXDDT phù hợp với người dân (ĐTB 3,32). Trong khi đó, chỉ 42% đánh giá tích cực về công cụ trực tuyến hoặc văn phòng hỗ trợ tra cứu quy hoạch (ĐTB 3,16). Thấp nhất là tiêu chí tham khảo ý kiến cộng đồng khi điều chỉnh quy hoạch, với 38% đồng thuận nhưng có tới 34% không đồng tình (ĐTB 3,06), cho thấy cơ chế tham vấn người dân còn hạn chế.

Bảng 2.10. Số lượng quy hoạch phân khu, dự án được quy hoạch chi tiết TL:1/500 đang triển khai trên địa bàn phường An Khê

Đơn vị tính: đồ án, dự án

Tiêu chí	Địa bàn (cũ)	Tổng cộng	
Quy hoạch phân khu	An Khê	02	05
	Hoà An	01	
	Hoà Phát	02	
Dự án đã được quy hoạch chi tiết	An Khê	08	30
	Hoà An	16	
	Hoà Phát	06	

2.2.4. Thực trạng cấp, thu hồi giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép được cấp

Khảo sát CBCCVC cho thấy, 48% đồng thuận rằng quy trình cấp, điều chỉnh, thu hồi giấy phép rõ ràng, minh bạch (ĐTB 3,32) – tiêu chí được đánh giá cao nhất, nhưng vẫn chỉ ở mức trung bình. Tiếp đến, 48% cho rằng việc cấp phép xây dựng tuân thủ quy định, đúng thẩm quyền (ĐTB 3,28). Trong khi đó, 42% đồng tình với nhận định việc cấp phép có xét đến yếu tố phù hợp quy hoạch, cảnh quan và cộng đồng (ĐTB 3,22). Ở mức thấp hơn, chỉ 42% đánh giá hoạt động kiểm tra, giám sát sau cấp phép được thực hiện thường xuyên (ĐTB 3,18). Thấp nhất là tiêu chí về công cụ, hệ thống theo dõi công trình theo giấy phép cấp với 38% đồng thuận, trong khi 34% không đồng ý (ĐTB 3,04), phản ánh sự thiếu hụt lớn trong ứng dụng công nghệ giám sát.

Khảo sát người dân, hộ kinh doanh và doanh nghiệp cho thấy, 48% đồng thuận rằng các dự án được cấp giấy phép phù hợp quy định và không ảnh hưởng đến đời sống (ĐTB 3,30) – tiêu chí cao nhất. Tiếp đến, 46% cho rằng thủ tục xin cấp phép xây dựng rõ ràng, dễ thực hiện (ĐTB 3,26). Trong khi đó, chỉ 42% đồng ý rằng thời gian giải quyết cấp phép được thực hiện đúng hạn, minh bạch (ĐTB 3,18). Tiêu chí “Việc cấp phép hài hòa với cảnh quan và đời sống cộng đồng” đạt 3,14 điểm, với 42% đồng tình nhưng 32% chưa đồng thuận. Thấp nhất là “Người dân, doanh nghiệp được hỗ trợ trong việc chuẩn bị hồ sơ xin phép” với chỉ 38% đồng thuận, trong khi 34% không đồng ý (ĐTB 3,06), phản ánh sự thiếu hiệu quả trong công tác tư vấn và hỗ trợ thủ tục.

Trong giai đoạn 2020 - 2024, Phòng chuyên môn của UBND các quận đã cấp 3637 giấy phép xây dựng cho các tổ chức cá nhân trên địa bàn phường An Khê (An Khê cũ, Hòa An, Hòa Phát).

Bảng 2.13. Số lượng giấy phép xây dựng được cấp từ năm 2020-2024

Đơn vị tính: giấy phép xây dựng

Địa bàn (cũ)	Năm					Tổng cộng
	2020	2021	2022	2023	2024	
Phường An Khê	74	153	290	251	287	1055
Phường Hoà An	102	210	467	310	465	1554
Phường Hoà Phát	43	135	303	262	285	1028

2.2.5. Thực trạng công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm hành chính trong xây dựng

Khảo sát CBCCVV cho thấy, 52% đồng tình rằng công tác thanh tra, kiểm tra xây dựng được triển khai có kế hoạch, định kỳ và thường xuyên (ĐTB 3,42) – tiêu chí cao nhất, phản ánh nỗ lực duy trì kỷ cương quản lý trật tự xây dựng. Tiếp theo, 48% đánh giá việc xử lý vi phạm hành chính công bằng, khách quan, kịp thời và đúng quy định (ĐTB 3,32). Các tiêu chí liên quan đến minh bạch và phối hợp được đánh giá thấp hơn, gồm: công khai kết quả xử lý vi phạm (46%, ĐTB 3,26), sự phối hợp giữa các ban, ngành (44%, ĐTB 3,24) và giải quyết khiếu nại, tố cáo đúng quy trình, thời hạn (44%, ĐTB 3,22). Kết quả phản ánh công tác thanh tra, kiểm tra đã có nền tảng nhưng triển khai chưa đồng đều, hiệu quả chưa cao.

Từ góc nhìn người dân, hộ kinh doanh và doanh nghiệp, 44% đồng ý rằng có sự kiểm tra, giám sát thường xuyên về hoạt động xây dựng (ĐTB 3,24) – tiêu chí cao nhất. Tiếp theo, 42% cho rằng việc xử lý vi phạm được thực hiện nghiêm túc (ĐTB 3,14). Các nội dung

liên quan đến minh bạch, kênh phản ánh và sự tham gia của người dân được đánh giá thấp hơn: công khai thông tin, có kênh phản ánh hiệu quả 38% (ĐTB 3,06); sự tham gia, phản hồi của người dân 34% (ĐTB 2,94); niềm tin vào cơ chế giám sát 36% (ĐTB 2,98). Kết quả này cho thấy hoạt động giám sát và xử lý vi phạm còn mang tính hình thức, thiếu đồng bộ, minh bạch và chưa tạo được sự gắn kết với cộng đồng.

Bảng 2.16. Tình hình vi phạm xây dựng nhà không phép, sai phép trên địa bàn phường An Khê giai đoạn 2020-2024

Đơn vị tính: Trường hợp vi phạm

Tiêu chí	Địa bàn	2020	2021	2022	2023	2024
Xây dựng không phép, trái phép	AK	01	0	01	0	0
	HA	20	17	11	07	09
	HP	12	14	15	16	9
Xây dựng sai phép	AK	05	02	05	03	03
	HA	03	03	02	02	0
	HP	04	03	02	03	01

2.3. ĐÁNH GIÁ CHUNG

2.3.1. Những kết quả đạt được

Phường An Khê đã triển khai 25 dự án khu dân cư, tái định cư theo quy hoạch 1/500, chiếm khoảng 70% diện tích đất tự nhiên, tạo cơ sở pháp lý cho quản lý TTXD. Giai đoạn 2020–2024, UBND phường cấp hơn 1.200 giấy phép xây dựng, 98,1% công trình đúng phép, phản ánh ý thức chấp hành pháp luật và hiệu quả cải cách thủ tục. Công tác kiểm tra thường xuyên, đột xuất xử lý hơn 150 trường hợp vi phạm như xây dựng không phép, sai phép, lấn chiếm vỉa hè; việc áp dụng Nghị định 16/2022/NĐ-CP góp phần hạn chế tái phạm.

Phường tổ chức hơn 40 buổi tuyên truyền, phát hành 2.000 tờ rơi, kết hợp loa truyền thanh, mạng xã hội, tổ dân phố nhằm nâng cao nhận thức cộng đồng. Chính quyền tăng cường phối hợp với cơ quan thành phố, quận và phát huy vai trò giám sát của nhân dân. Song song, nhiều dự án hạ tầng như nâng cấp đường Hà Huy Tập, cải tạo kênh Phần Lãng, hệ thống thoát nước Khe Cạn, chỉnh trang vỉa hè, chiếu sáng, kiệt hẻm được triển khai, góp phần giảm ngập, cải thiện môi trường sống.

Các đợt ra quân tại trực chính, chợ dân sinh xử lý lấn chiếm lòng đường, vỉa hè, điểm kinh doanh tự phát, lập lại trật tự, xây dựng nếp sống văn minh. Nhìn chung, giai đoạn 2020–2024, quản lý TTXĐĐT tại phường An Khê có nhiều chuyển biến tích cực: quy hoạch đồng bộ, cấp phép nền nếp, vi phạm giảm, phối hợp hiệu quả, hạ tầng cải thiện, góp phần xây dựng đô thị văn minh, hiện đại, bền vững.

2.3.2. Những tồn tại, hạn chế

Mặc dù quy hoạch phân khu 1/2000 cơ bản phủ kín, nhiều khu vực tại phường An Khê vẫn thiếu quy hoạch chi tiết 1/500, gây khó khăn cho cấp phép, xác định chỉ giới và công khai thông tin quy hoạch còn hạn chế, chưa đến được toàn bộ người dân. Trung bình mỗi năm phường cấp 250–300 giấy phép, song nhiều chủ đầu tư e ngại thủ tục, thiếu tin tưởng vào quy trình; yêu cầu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng trở thành rào cản, dẫn đến chậm trễ hoặc xây dựng khi chưa được cấp phép.

Giai đoạn 2020–2024, phường ghi nhận 20 trường hợp vi phạm (2 công trình không phép, 18 sai phép), chủ yếu do tâm lý chủ quan và nhu cầu thay đổi thiết kế, làm ảnh hưởng đến đồng bộ kiến trúc và mỹ quan đô thị. Trong khi đó, lực lượng thanh tra, kiểm tra

còn mỏng, chuyên môn chưa cao, khó bao quát toàn bộ địa bàn, đặc biệt tại các khu vực xây dựng mới; đôi khi còn chịu tác động xã hội, dẫn đến thiếu kiên quyết khi xử lý vi phạm.

Công tác phối hợp với các đơn vị liên quan như công an, điện lực, cấp thoát nước, môi trường còn thiếu đồng bộ, làm chậm quá trình xử lý các trường hợp phức tạp. Việc thực thi Nghị định 16/2022/NĐ-CP cũng còn kẽ hở khi cho phép chủ đầu tư nộp phạt để tiếp tục xây dựng sai phép, khiến tâm lý “chấp nhận vi phạm để hợp thức hóa sau” lan rộng. Dù mức phạt đã tăng, song vẫn chưa đủ sức răn đe đối với chủ đầu tư có tiềm lực tài chính, khiến tình trạng sai phạm vẫn diễn biến phức tạp.

2.3.3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế

Pháp luật xây dựng chưa đồng bộ, hướng dẫn chậm, gây khó khăn khi áp dụng.

Đô thị hóa nhanh, dân cư tăng, quy hoạch 1/500 chưa phủ kín nên khó kiểm soát xây dựng.

Dịch bệnh làm gián đoạn thanh tra, nhiều vi phạm không phát hiện kịp thời.

Tập quán chuộng nhà riêng lẻ, giấy tờ đất chưa đầy đủ dẫn đến xây dựng không phép, sai phép.

Cán bộ mỏng, chuyên môn hạn chế, đãi ngộ thấp, dễ bị chi phối xã hội.

Phổ biến pháp luật còn hình thức, chưa khai thác mạng xã hội, nhiều hộ thiếu thông tin.

Phối hợp liên ngành chậm, giám sát chủ yếu thủ công, ít ứng dụng công nghệ.

Kết luận chương 2

CHƯƠNG 3: GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG AN KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

3.1. QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG CỦA ĐẢNG VÀ NHÀ NƯỚC VỀ QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NÓI CHUNG VÀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ NÓI RIÊNG

**3.1.1. Quan điểm của Đảng, Nhà nước về phát triển đô thị
và quản lý trật tự xây dựng đô thị**

**3.1.2. Định hướng phát triển đô thị và quản lý trật tự xây
dựng của thành phố Đà Nẵng**

3.2. GIẢI PHÁP ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG AN KHÊ

**3.2.1. Giải pháp kiện toàn tổ chức bộ máy và nâng cao
năng lực cán bộ quản lý trật tự xây dựng đô thị**

- Rà soát, mô tả công việc, tinh gọn cơ cấu, rõ quyền hạn — giảm tầng trung gian, trao quyền cho cán bộ cơ sở kèm giám sát.

- Áp dụng “một cửa điện tử” trong tiếp nhận, xử lý và trả kết quả hồ sơ xây dựng để minh bạch, rút ngắn thời gian.

- Đào tạo sử dụng phần mềm quản lý hồ sơ, chữ ký số, GIS, công cụ phân tích dữ liệu theo lộ trình ngắn – trung – dài hạn.

- Tổ chức đào tạo chuyên sâu, thực hành tình huống về pháp luật xây dựng, đất đai và xử lý vi phạm.

- Bồi dưỡng kỹ năng giao tiếp hành chính, thuyết phục cộng đồng, giải quyết xung đột cho cán bộ cơ sở.

- Xây dựng chỉ số đánh giá công việc, gắn với khen thưởng, bổ nhiệm, kỷ luật và công khai kết quả.

- Triển khai bản đồ số, camera, ứng dụng di động phản ánh vi phạm, kết nối dữ liệu với hệ thống thành phố.

- Phối hợp liên ngành; huy động tổ dân phố, Mặt trận, báo chí tham gia giám sát để tăng răn đe và đồng thuận.

3.2.2. Giải pháp đẩy mạnh việc thực thi văn bản pháp luật và đổi mới công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách về trật tự xây dựng đô thị

- Thành lập cán bộ chuyên trách theo dõi, tổng hợp, báo cáo văn bản; cập nhật tối đa 07 ngày.

- Cán bộ đầu mối diễn giải văn bản bằng ngôn ngữ đơn giản, gần với thực tiễn.

- Xây dựng cổng thông tin điện tử làm “trung tâm pháp luật”, tra cứu thông minh, công khai kết quả kiểm tra.

- Khai thác fanpage, nhóm Zalo/Facebook, video, infographic để truyền tải và tương tác với người dân.

- Duy trì hội nghị chuyên đề, họp tổ dân phố, lồng ghép tuyên truyền qua Mặt trận, đoàn thể để tiếp cận nhóm ít dùng internet.

- Lập kế hoạch kiểm tra định kỳ, kết hợp đột xuất, công khai kết quả trên cổng thông tin và khu dân cư.

- Thí điểm mô hình “Tổ dân phố/Doanh nghiệp gương mẫu” kèm khen thưởng để lan tỏa tuân thủ pháp luật.

- Xây dựng thư viện số, phân loại chủ đề, tìm kiếm thông minh, ứng dụng di động kèm hỏi–đáp trực tuyến.

- Đảm bảo phối hợp liên ngành giữa phường, Sở, thanh tra và cộng đồng trong cập nhật, phổ biến, kiểm tra, xử lý.

- Gắn giải pháp với đào tạo cán bộ, cơ chế giám sát, tiêu chí đánh giá và lộ trình để bảo đảm hiệu quả, minh bạch, bền vững.

3.2.3. Giải pháp hoàn thiện cơ chế quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị

- Công bố rõ ràng thông tin quy hoạch, chỉ giới, chỉ tiêu xây dựng để phòng ngừa vi phạm.

- Xây dựng bản đồ số trên cổng thông tin phường, cho phép dân và doanh nghiệp tra cứu trực tuyến dữ liệu đất đai, dự án, hạ tầng.

- Thiết lập cơ chế phối hợp liên thông giữa các phòng, ban và phường, gắn trách nhiệm minh bạch trong xử lý hồ sơ.

- Số hoá toàn bộ quy hoạch, đất đai, quy trình cấp phép và lưu trữ dữ liệu liên thông để so sánh hiện trạng, phát hiện sai lệch, công khai tiến độ xử lý.

- Tăng cường hậu kiểm bằng flycam, camera; xử lý vi phạm kịp thời, thu thập phản ánh để kiến nghị điều chỉnh quy hoạch phù hợp.

- Vận hành công pháp luật – bản đồ số, kết hợp infographic, video, mạng xã hội, hội nghị chuyên đề và họp tổ dân phố để tuyên truyền, đối thoại, nâng cao đồng thuận.

- Công khai dữ liệu, quản lý số hoá giúp giảm vi phạm, minh bạch thủ tục, thu hút đầu tư, hướng tới đô thị thông minh, bền vững.

3.2.4. Giải pháp cải tiến quy trình cấp, thu hồi giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng

- Rà soát thủ tục, loại bỏ chồng chéo, ban hành biểu mẫu thống nhất và công khai để giảm thời gian, chi phí, sai sót.

- Kết nối cơ sở dữ liệu liên ngành, áp dụng “một cửa điện tử” và dịch vụ công trực tuyến để nộp, xử lý, nhận kết quả trực tuyến.

- Đầu tư nhân lực, hạ tầng công nghệ, bảo đảm vận hành ổn định, thân thiện với người dùng.

- Lập kế hoạch hậu kiểm định kỳ, dùng flycam, camera, ảnh vệ tinh giám sát thi công; xử lý nghiêm công trình sai phép, công khai vi phạm và trách nhiệm cán bộ.

- Quy định rõ quy trình thu hồi giấy phép, bảo đảm quyền khiếu nại; xây dựng KPI cải cách (đúng hạn, trực tuyến, vi phạm xử lý) và công khai giám sát định kỳ.

3.2.5. Giải pháp đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm hành chính trong xây dựng

- Lập kế hoạch định kỳ và đột xuất; hậu kiểm công khai, có tổ dân phố giám sát.
- Đào tạo chuyên môn, kỹ năng; áp dụng cơ chế đánh giá, thưởng – phạt minh bạch.
- Quy định rõ trách nhiệm, thời hạn; công khai quyết định xử phạt xử lý vi phạm để răn đe
- Phối hợp, kết nối thường với phòng chuyên môn, công an, ban quản lý dự án và đoàn thể
- Ứng dụng công nghệ số như drone, camera, ảnh vệ tinh, GIS; công khai dữ liệu và kết quả xử lý trực tuyến/
- Gắn giải pháp với KPI, lộ trình và trách nhiệm cụ thể để bảo đảm hiệu quả và minh bạch.

3.3. KIẾN NGHỊ

3.3.1. Kiến nghị đối với thành phố Đà Nẵng

3.3.2. Kiến nghị đối với các sở, ngành và đơn vị liên quan

Kết luận chương 3

CHƯƠNG 4: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

4.1. Với giải pháp kiện toàn tổ chức bộ máy và nâng cao năng lực cán bộ quản lý trật tự xây dựng đô thị

(phân công nhiệm vụ; lộ trình thực hiện; huy động nguồn lực, kinh phí)

4.2. Với giải pháp đẩy mạnh việc thực thi văn bản pháp luật và đổi mới công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách về trật tự xây dựng đô thị

(phân công nhiệm vụ; lộ trình thực hiện; huy động nguồn lực, kinh phí)

4.3. Giải pháp hoàn thiện cơ chế quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị

(phân công nhiệm vụ; lộ trình thực hiện; huy động nguồn lực, kinh phí)

4.4. Giải pháp cải tiến quy trình cấp, thu hồi giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng

(phân công nhiệm vụ; lộ trình thực hiện; huy động nguồn lực, kinh phí)

4.5. Giải pháp đẩy mạnh công tác về thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm hành chính trong xây dựng

(phân công nhiệm vụ; lộ trình thực hiện; huy động nguồn lực, kinh phí)

Kết luận chương 4

KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2025–2030, công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị (TTXDĐT) tại phường An Khê, thành phố Đà Nẵng có ý nghĩa then chốt trong việc kiến tạo không gian đô thị văn minh, hiện đại và phát triển bền vững. Đây không chỉ là hoạt động hành chính thường xuyên mà còn phản ánh năng lực điều hành của chính quyền cơ sở trong bối cảnh đô thị hóa nhanh và yêu cầu đổi mới quản trị công.

Quản lý TTXDĐT cần được định hướng theo mô hình quản trị thông minh, ứng dụng công nghệ số, đồng bộ quy hoạch và nâng cao trách nhiệm giải trình. Cơ chế quản lý không chỉ dừng ở kiểm tra, xử lý vi phạm mà phải vận hành như một hệ sinh thái dựa trên pháp luật, minh bạch thông tin và sự đồng thuận xã hội.

Để đạt mục tiêu này, phường An Khê cần chú trọng kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực cán bộ và cải tiến quy trình cấp phép xây dựng theo hướng tinh gọn, minh bạch, thích ứng thực tiễn. Việc ứng dụng công nghệ trong quản lý quy hoạch, giám sát trực tuyến và công khai dữ liệu sẽ góp phần tăng hiệu quả, giảm sai phạm, củng cố niềm tin của nhân dân. Đồng thời, sự phối hợp liên ngành, đồng hành của doanh nghiệp và vai trò giám sát cộng đồng sẽ tạo nên cơ chế quản trị đa chiều, bền vững.

Những giải pháp trên vừa khả thi, vừa gắn kết thể chế, tổ chức và nguồn lực, tạo nền tảng để phường An Khê xây dựng mô hình quản lý TTXDĐT minh bạch, chuyên nghiệp, hiệu quả. Đây có thể trở thành hình mẫu cho các địa phương khác, đồng thời đóng góp vào mục tiêu xây dựng Đà Nẵng thành đô thị sinh thái, thông minh và đáng sống, khẳng định vị thế tiên phong trong tiến trình phát triển bền vững.