

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ
SỞ XÂY DỰNG

SỔ TAY HƯỚNG DẪN VỀ
XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

NĂM 2023

LỜI NÓI ĐẦU

Các hoạt động về lĩnh vực xây dựng đóng vai trò rất quan trọng trong sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, làm nền tảng, làm tiền đề cho các hoạt động kinh tế - xã hội khác phát triển.

Thời gian qua, Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản pháp luật nhằm điều chỉnh các hành vi có liên quan đến lĩnh vực xây dựng, từng bước kiện toàn hệ thống pháp luật về xây dựng để các hoạt động có liên quan đến xây dựng phát triển có lộ trình, có định hướng và được kiểm soát chặt chẽ.

Để góp phần tuyên truyền, phổ biến, giải thích những quy định của pháp luật đến cộng đồng dân cư và người dân trong vùng dự án, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ đã giao Sở Xây dựng biên soạn “Sổ tay hướng dẫn về xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Cần Thơ”.

Nội dung sổ tay này có 2 phần cơ bản:

Phần I. Về giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ và điều kiện về thiết kế, giám sát, thi công công trình, nhà ở riêng lẻ.

Phần II. Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

Sổ tay hướng dẫn về xây dựng công trình được Sở Xây dựng gửi đến từng phường, xã và đại diện người dân trong vùng quy hoạch trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Rất mong quyển sổ tay này sẽ giúp ích cho bạn đọc và hy vọng được góp phần phát huy vai trò làm chủ của nhân dân trong việc quản lý xây dựng trên địa bàn.

Trong quá trình biên soạn Sổ tay không tránh được những hạn chế, thiếu sót về nội dung cũng như hình thức, Sở Xây dựng mong bạn đọc thông cảm và rất mong được đón nhận ý kiến đóng góp để lần xuất bản sau hoàn chỉnh hơn.

Tháng 4 năm 2023
SỞ XÂY DỰNG TP.CẦN THƠ

MỤC LỤC

PHẦN I: Về giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ được căn cứ theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021.

1. Đối tượng phải xin GPXD.....	Trang 5
2. Quyền hạn và trách nhiệm chủ đầu tư xin GPXD...	6
3. Trách nhiệm của cơ quan cấp GPXD	8
4. Trách nhiệm của tổ chức TVXD và TCXD.....	9
5. Điều kiện cấp GPXD công trình trong đô thị.....	10
6. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng.....	12
7. Quy trình xin cấp GPXD	13
8. Hồ sơ đề nghị cấp GPXD	16
9. Hồ sơ xin cấp GPXD nhà ở nông thôn	17
10. Về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn	17
11. Trình tự, thủ tục gia hạn GPXD	21
12. Trình tự thủ tục điều chỉnh GPXD	21
13. Cấp lại giấy phép xây dựng	22
14. Cấp giấy phép di dời công trình	23
15. Nơi tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả xin phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ	23
16. Thiết kế nhà ở riêng lẻ	24
17. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân khi thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ	26
18. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi thực hiện thiết kế xây dựng công trình	27
19. Điều kiện khởi công xây dựng công trình	27

PHẦN II: Xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng Căn cứ theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực xây dựng (viết tắt là Nghị định số 16/2022/NĐ-CP), có hiệu lực thi hành từ ngày 28/01/2022.

1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh28

2. Về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính26

3. Về thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính 30

4. Bổ sung mới, sửa đổi một số hành vi vi phạm hành
chính bị xử lý
.....30

5. Xử phạt vi phạm quy định về trật tự xây dựng ...32

6. Xử phạt vi phạm quy định về an toàn trong thi công
xây dựng công trình34

PHẦN I

VỀ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH, NHÀ Ở RIÊNG LẺ

Theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng (gọi tắt là Nghị định 15/2021/NĐ-CP), việc xin phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ được quy định cụ thể như sau:

1. Đối tượng phải xin giấy phép xây dựng

Tất cả các công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ đều phải xin cấp giấy phép xây dựng, trừ các trường hợp sau đây:

1.1. Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp;

1.2. Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán Nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng;

1.3. Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 của Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

1.4. Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;

1.5. Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Chính phủ;

1.6. Công trình xây dựng nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

1.7. Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

1.8. Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

1.9. Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa.

2. Quyền hạn và trách nhiệm của chủ đầu tư

2.1. Quyền hạn

a) Sau thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan cấp phép không cấp phép hoặc không có văn bản trả lời thì chủ đầu tư được khởi công xây dựng theo hồ sơ thiết kế đã nộp cho cơ quan cấp phép, khi đã đáp ứng các điều kiện khởi

công quy định tại Điều 107 của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

b) Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng; Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;

c) Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

2.2. Trách nhiệm

a) Trước khi khởi công xây dựng 03 ngày làm việc, chủ đầu tư công trình phải gửi văn bản thông báo ngày khởi công cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng, đồng thời gửi văn bản thông báo ngày khởi công kèm theo bản sao giấy phép xây dựng cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình biết để theo dõi thực hiện. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng thì chủ đầu tư phải gửi bản sao các bản vẽ thiết kế, gồm: Mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt chính công trình; mặt bằng, mặt cắt móng; các bản vẽ đấu nối đường giao thông, thoát nước với hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào công trình;

b) Phê duyệt biện pháp thi công đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng và công trình lân cận; đồng thời gửi văn bản phê duyệt cho Ủy ban nhân dân cấp xã, phường trước khi khởi công xây dựng công trình;

c) Tổ chức triển khai thực hiện xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng đã được cấp;

d) Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động thi công xây dựng phù hợp với loại, cấp công trình và công việc thi công xây dựng;

đ) Bảo đảm an toàn, vệ sinh, môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình;

e) Bồi thường mọi thiệt hại do lỗi của mình gây ra và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng

3.1. Niêm yết công khai điều kiện, trình tự và các thủ tục cấp giấy phép xây dựng tại trụ sở cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

3.2. Cung cấp bằng văn bản thông tin liên quan đến cấp giấy phép xây dựng khi có yêu cầu của người xin cấp giấy phép xây dựng. Thời hạn cung cấp thông tin chậm nhất là 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận yêu cầu.

3.3. Lấy ý kiến các cơ quan có liên quan khi cần làm rõ thông tin để phục vụ việc cấp giấy phép xây dựng.

Trong thời hạn 12 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến, các tổ chức được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng. Quá thời hạn trên nếu không có văn bản trả lời thì coi như đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả xảy ra do việc không trả lời hoặc trả lời chậm trễ.

3.4. Đối với công trình xây dựng thì thời hạn cấp giấy phép xây dựng không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với nhà ở riêng lẻ thì thời hạn cấp giấy phép xây dựng không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3.5. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm so với thời hạn quy định.

3.6. Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã, phường nơi có công trình xây dựng kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép và xử lý vi phạm theo quy định. Trường hợp đã có quyết định đình chỉ xây dựng mà người được cấp giấy phép xây dựng không chấp hành thì thu hồi giấy phép xây dựng và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

3.7. Yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp xã, phường nơi có công trình xây dựng thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, đình chỉ các hoạt động kinh doanh, dịch vụ đối với công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc công trình xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

3.8. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo về việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

3.9. Thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo quy định (công trình xây dựng 100.000 đồng/giấy phép, nhà ở riêng lẻ 50.000 đồng/giấy phép).

3.10. Không được chỉ định tổ chức, cá nhân thiết kế hoặc lập các đơn vị thiết kế trực thuộc để thực hiện thiết kế cho người xin cấp giấy phép xây dựng.

4. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn và thi công xây dựng

4.1. Đối với tư vấn thiết kế

- a) Giám sát tác giả thực hiện theo thiết kế đã được cấp phép xây dựng;
- b) Chịu sự kiểm tra, bị xử lý vi phạm và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra theo quy định của pháp luật hiện hành.

4.2. Đối với tư vấn giám sát thi công xây dựng

- a) Giám sát thực hiện theo đúng thiết kế và nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp đối với trường hợp theo yêu cầu phải có giấy phép xây dựng;
- b) Giám sát thực hiện theo đúng thiết kế đã được phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;
- c) Báo cáo cơ quan có trách nhiệm khi chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng sai với thiết kế và nội dung giấy phép xây dựng được cấp;
- d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra theo quy định của pháp luật hiện hành.

4.3. Đối với nhà thầu thi công xây dựng

- a) Thi công theo đúng thiết kế và nội dung của giấy phép xây dựng;
- b) Từ chối thực hiện khi công trình không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép, hoặc khi chủ đầu tư yêu cầu xây dựng sai với thiết kế và nội dung giấy phép được cấp;
- c) Thông báo cho cơ quan có trách nhiệm khi chủ đầu tư yêu cầu xây dựng không đúng với thiết kế, nội dung giấy phép được cấp;
- d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng công trình trong đô thị

5.1. Điều kiện chung

- a) Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị thì phải phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;
- b) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận và các yêu cầu về: Giới hạn tĩnh không, độ thông thủy, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật, phòng cháy chữa cháy (viết tắt là PCCC), hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thuỷ lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

d) Hồ sơ thiết kế xây dựng phải được tổ chức, cá nhân ***có đủ điều kiện năng lực*** theo quy định thực hiện; thiết kế phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250m², dưới 03 tầng và không nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa thì chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế, xây dựng và tự chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.

5.2. Điều kiện riêng

a) Đối với công trình và nhà ở riêng lẻ trong đô thị

- Phù hợp với: Quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết, thì phải phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

- Công trình xây dựng dân dụng cấp đặc biệt, cấp I trong đô thị phải có thiết kế tầng hầm theo yêu cầu của đồ án quy hoạch đô thị và quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Đối với công trình xây dựng ngoài đô thị

- Đối với công trình xây dựng không theo tuyến: Phải phù hợp với vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản;

- Đối với công trình xây dựng theo tuyến: Phải phù hợp với vị trí và phương án tuyến đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.

c) Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn

- Phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt;

- Đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn được duyệt, thì phải phù hợp với quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về quản lý trật tự xây dựng.

d) Đối với các công trình xây dựng khác

Tuỳ thuộc vào địa điểm xây dựng, các công trình dưới đây ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản a hoặc Khoản b Điều này còn phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Đối với công trình tôn giáo phải có văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo cấp có thẩm quyền;

- Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng, quảng cáo, trùng tu, tôn tạo phải có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về văn hoá.

6. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng

6.1. Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II; công trình và nhà ở nằm trên địa giới hành chính từ 2 quận, huyện trở lên trên địa bàn thành phố.

6.2. Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các công trình do Sở Xây dựng cấp phép.

6.3. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

6.4. Công trình do cơ quan nào cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan đó có quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

6.5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi giấy phép xây dựng do cấp dưới cấp không đúng quy định.

7. Quy trình xin cấp giấy phép xây dựng

7.1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng; kiểm tra hồ sơ; ghi giấy biên nhận đối với trường hợp hồ sơ đáp ứng theo quy định hoặc hướng dẫn để chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đáp ứng theo quy định.

7.2. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm theo dõi, trả kết quả hoặc thông báo cho chủ đầu tư về hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng.

7.3. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, đơn vị được giao thẩm định hồ sơ có trách nhiệm xem xét hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết). Khi xem xét hồ sơ, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải xác định các tài liệu; còn thiếu, các tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế để thông báo một lần bằng văn bản cho chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ.

Trường hợp hồ sơ bổ sung chưa đáp ứng được yêu cầu theo văn bản thông báo thì cơ quan cấp phép có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư tiếp tục hoàn thiện hồ sơ. Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo văn bản thông báo. Sau hai lần bổ sung, hồ sơ vẫn không đáp ứng được các điều kiện theo quy định thì cơ quan cấp phép có quyền không xem xét việc cấp giấy phép và thông báo cho chủ đầu tư biết.

7.4. Căn cứ quy mô, tính chất, loại công trình và địa điểm xây dựng công trình có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy

phép xây dựng, cơ quan cấp phép xây dựng có trách nhiệm đối chiếu với các điều kiện quy định tại Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng để gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng.

7.5. Trong thời gian 12 ngày làm việc đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn trên, nếu không có ý kiến coi như các cơ quan này đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành và các điều kiện quy định tại Nghị định 15/2021/NĐ-CP để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng.

7.6. Thời gian cấp giấy phép xây dựng

Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan cấp phép xây dựng phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian quy định dưới đây:

a) Đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới, bao gồm cả giấy phép xây dựng tạm, giấy phép xây dựng điều chỉnh, giấy phép di dời, thời gian không quá 20 ngày làm việc đối với công trình; 15 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

b) Đối với trường hợp cấp lại hoặc gia hạn giấy phép xây dựng: Không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Trường hợp đến hạn theo quy định tại Điểm a, b Khoản này, nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày

làm việc kể từ ngày hết hạn theo quy định tại Điểm a, b Khoản này.

7.7. Nhận kết quả, nộp lệ phí

a) Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế có đóng dấu của cơ quan cấp giấy phép xây dựng hoặc văn bản trả lời (đối với trường hợp không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng) tại nơi tiếp nhận hồ sơ, theo thời hạn ghi trong giấy biên nhận;

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp lệ phí theo quy định khi nộp hồ sơ.

7.8. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện để cấp phép trong thời hạn nêu tại Khoản 7.6 Điều này, cơ quan cấp phép phải thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do cho chủ đầu tư biết. Nếu quá thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan cấp phép không trả lời thì chủ đầu tư được phép xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

8. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở đô thị

8.1. Đơn đề nghị cấp Giấy phép xây dựng (theo mẫu) (01 bộ).

8.2. Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (01 bộ).

8.3. Hai (02) bộ bản vẽ thiết kế do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện và đã được chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định. Mỗi bộ gồm:

a) Bản vẽ mặt bằng vị trí công trình trên lô đất, mặt bằng ranh giới lô đất, bản vẽ bình đồ (đối với công trình theo tuyến), sơ đồ đấu nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của công trình (giao thông, thoát nước);

b) Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt chủ yếu của công trình;

c) Bản vẽ mặt bằng móng, mặt cắt móng, các bản vẽ kết cấu chịu lực chính (móng, khung, tường, mái chịu lực);

d) Bản vẽ hệ thống PCCC đã được thẩm duyệt đối với công trình thuộc danh mục yêu cầu phải thẩm duyệt phương án phòng chống cháy, nổ theo quy định của pháp luật về PCCC; văn bản kết quả thực hiện thủ tục về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

đ) Đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo thì phải có các bản vẽ về vị trí, hạng mục cần cải tạo, nếu có ảnh hưởng đến kết cấu công trình thì phải có báo cáo kết quả khảo sát, đánh giá chất lượng kết cấu cũ liên quan đến các hạng mục cải tạo và các biện pháp gia cố xác định đủ điều kiện để sửa chữa, cải tạo, kèm theo ảnh chụp hiện trạng công trình xin phép cải tạo và công trình lân cận.

8.4. Đối với trường hợp lắp đặt thiết bị hoặc kết cấu khác vào công trình đã xây dựng, nhưng không thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì phải có bản sao có chứng thực Hợp đồng với chủ sở hữu công trình.

8.5. Quyết định phê duyệt dự án kèm theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền, ý kiến bằng văn bản về thiết kế cơ sở (nếu có) của cơ quan quản lý nhà nước theo quy định. Đối với công trình xây dựng có công trình liên kề phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liên kề.

Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250m², dưới 03 tầng và không nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa thì chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế, xây dựng và tự chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.

9. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn.

9.1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng (01 bộ).

9.2. Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (01 bộ).

9.3. Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình trên lô đất và các công trình liền kề nếu có do chủ nhà ở đó tự vẽ (01 bộ).

Sơ đồ mặt bằng công trình phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của ngôi nhà, các công trình trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đấu nối điện, thông tin liên lạc, cấp - thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài (nếu có). Trên bản vẽ phải ghi rõ tên chủ nhà, địa chỉ nơi ở, địa điểm xây dựng và tên, địa chỉ người vẽ sơ đồ đó.

10. Về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

10.1. Đối tượng được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

a) Thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Phù hợp với quy mô công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng khu vực và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Phù hợp với mục đích sử dụng đất được xác định tại giấy tờ hợp pháp về đất đai của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Đảm bảo an toàn cho công trình, công

trình lân cận và các yêu cầu về: Môi trường, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thuỷ lợi, đề điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

10.2. Quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

a) Đối với nhà ở riêng lẻ: Tối đa 02 tầng (01 trệt + 01 lầu);

b) Đối với công trình: Cấp 4.

10.3. Thành phần hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

a) Đơn đề nghị cấp phép xây dựng (theo mẫu) (01 bộ);

b) Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (01 bộ);

c) Hai bộ bản vẽ thiết kế do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện và đã được chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định. Mỗi bộ gồm:

- Bản vẽ mặt bằng vị trí công trình trên lô đất, mặt bằng ranh giới lô đất, bản vẽ bình đồ (đối với công trình theo tuyến), sơ đồ đấu nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của công trình (giao thông, thoát nước);

- Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt chủ yếu của công trình;

- Bản vẽ mặt bằng móng, mặt cắt móng, các bản vẽ kết cấu chịu lực chính (móng, khung, tường, mái chịu lực);

- Bản vẽ hệ thống PCCC đã được thẩm duyệt đối với công trình thuộc danh mục yêu cầu phải thẩm duyệt phương án phòng chống cháy, nổ theo quy định của pháp luật về

PCCC; văn bản kết quả thực hiện thủ tục về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

- Đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo thì phải có các bản vẽ về vị trí, hạng mục cần cải tạo, nếu có ảnh hưởng đến kết cấu công trình thì phải có báo cáo kết quả khảo sát, đánh giá chất lượng kết cấu cũ liên quan đến các hạng mục cải tạo và các biện pháp gia cố xác định đủ điều kiện để sửa chữa, cải tạo, kèm theo ảnh chụp hiện trạng công trình xin phép cải tạo và công trình lân cận.

d) Ngoài thành phần hồ sơ nêu trên chủ đầu tư (chủ nhà) cần bổ sung nội dung sau:

- Cam kết tự phá dỡ nhà ở, công trình xây dựng (không bồi hoàn) khi nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng.

- Bản vẽ hiện trạng và đánh giá hiện trạng công trình trước khi cấp giấy phép xây dựng có thời hạn (nếu có) do chủ đầu tư (chủ hộ) thuê tổ chức hoặc cá nhân có tư cách pháp nhân thiết lập, có xác nhận kiểm tra của đơn vị cấp giấy phép xây dựng, làm cơ sở căn cứ để thực hiện việc bồi thường thiệt hại khi giải phóng mặt bằng để thực hiện theo quy hoạch.

10.4. Hiệu lực của giấy phép xây dựng có thời hạn

a) Nếu đã xác định chính xác thời điểm thực hiện quy hoạch xây dựng thì thời gian có hiệu lực của giấy phép cho đến khi nhà nước ra quyết định thu hồi đất để đầu tư thực hiện theo quy hoạch.

b) Trường hợp chưa xác định được thời điểm thực hiện quy hoạch xây dựng thì thời gian có hiệu lực của giấy phép xây dựng có thời hạn được xử lý như sau:

- Đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tối đa là ba năm (03 năm) kể từ ngày quy hoạch được duyệt và công bố hoặc gia hạn.

- Đối với các quy hoạch được rà soát theo quy định của Luật Xây dựng, đang trong giai đoạn điều chỉnh và chưa được

phê duyệt: thời hiệu của Giấy phép xây dựng có thời hạn là đến khi nhà nước ra Quyết định thu hồi đất để đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

Hết thời hạn có hiệu lực của giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu nhà nước chưa giải phóng mặt bằng thì công trình được phép tồn tại cho đến khi nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch, khi đó chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình.

10.5. Trường hợp sau 03 năm kể từ ngày công bố kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố mà không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được quyền đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định.

11. Trình tự, thủ tục gia hạn giấy phép xây dựng

11.1. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Mỗi giấy phép xây dựng chỉ được gia hạn tối đa 02 lần. Thời gian gia hạn mỗi lần là 12 tháng. Khi hết thời gian gia hạn giấy phép xây dựng mà chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới.

11.2. Hồ sơ đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng gồm

- a) Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng, trong đó giải trình rõ lý do chưa khởi công xây dựng;
- b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

11.3. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn (tạm) đã hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép,

nhưng nhà nước chưa thực hiện quy hoạch thì 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.

11.4. Thời gian cấp gia hạn giấy phép xây dựng chậm nhất là 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

11.5. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan gia hạn giấy phép xây dựng.

12. Trình tự, thủ tục điều chỉnh giấy phép xây dựng

12.1. Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây so với thiết kế đã được cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi xây dựng theo nội dung điều chỉnh:

a) Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

b) Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính;

c) Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

12.2. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng gồm:

a) Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng (theo mẫu); trong đó nêu rõ lý do điều chỉnh;

b) Bản chính Giấy phép xây dựng đã được cấp;

c) Các bản vẽ thiết kế liên quan đến phần điều chỉnh so với thiết kế đã được cấp phép xây dựng;

d) Báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế điều chỉnh (trừ nhà ở riêng lẻ) của chủ đầu tư, trong đó phải có nội dung đảm bảo an toàn chịu lực; an toàn phòng chống cháy nổ; bảo đảm môi trường. Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế (nếu có) do tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện.

Mỗi công trình chỉ được đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng đã được cấp 01 lần. Trường hợp điều chỉnh từ 02 lần trở lên thì phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới theo quy định.

13. Cấp lại giấy phép xây dựng

13.1. Giấy phép xây dựng được cấp lại đối với các trường hợp bị rách, nát, hoặc bị mất.

13.2. Giấy phép xây dựng được cấp lại dưới hình thức bản sao.

13.3. Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng gồm

a) Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng, trong đó giải trình rõ lý do đề nghị cấp lại;

b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp (đối với trường hợp bị rách, nát).

14. Cấp giấy phép di dời công trình

14.1. Đơn đề nghị cấp giấy phép di dời công trình.

14.2. Bản sao có chứng thực giấy tờ về quyền sử dụng đất nơi công trình đang tồn tại và nơi công trình sẽ di dời tới và giấy tờ hợp pháp về sở hữu công trình.

14.3. Bản vẽ hoàn công công trình (nếu có) hoặc bản vẽ thiết kế mô tả thực trạng công trình được di dời, gồm mặt bằng, mặt cắt móng và bản vẽ kết cấu chịu lực chính; bản vẽ tổng mặt bằng địa điểm công trình sẽ được di dời tới; bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng tại địa điểm công trình sẽ di dời đến.

14.4. Báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

14.5. Phương án di dời do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện gồm

a) Phần thuyết minh về hiện trạng công trình và khu vực công trình sẽ được di dời đến; giải pháp di dời, phương án bố trí sử dụng phương tiện, thiết bị, nhân lực; giải pháp bảo đảm an toàn cho công trình, người, máy móc, thiết bị và công trình lân cận; bảo đảm vệ sinh môi trường; tiến độ di dời; tổ chức, cá nhân thực hiện di dời công trình;

b) Phần bản vẽ biện pháp thi công di dời công trình.

15. Nơi tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả xin phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ

Việc tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ xin giấy phép xây dựng được thực hiện tại Bộ phận một cửa của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận, huyện và Ủy ban nhân dân xã nơi có vị trí đất dự kiến xây dựng (theo thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nêu tại mục 6 nêu trên). Cụ thể:

“6.1. Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II; công trình và nhà ở nằm trên địa giới hành chính từ 2 quận, huyện trở lên trên địa bàn thành phố.

6.2. Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các công trình do Sở Xây dựng cấp phép.

6.3. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.”

Người được giao nhiệm vụ tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ theo quy định đã được hướng dẫn, khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ phải lập biên nhận và có ghi hẹn ngày kiểm tra thực địa và ngày nhận kết quả. Biên nhận được lập thành 02 bản (01 giao cho người xin cấp giấy phép xây dựng, 01 lưu tại Bộ phận một cửa).

Trường hợp từ chối cấp giấy phép xây dựng, thì cơ quan trực tiếp cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp phải trả lời bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do để người xin cấp giấy phép xây dựng biết.

Thời hạn trả giấy phép xây dựng:

- Đối với công trình xây dựng thì thời hạn cấp giấy phép xây dựng không quá 20 ngày làm việc.

- Đối với nhà ở riêng lẻ thì thời hạn cấp giấy phép xây dựng không quá 15 ngày làm việc.

16. Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ

16.1. Trước khi lập thiết kế, chủ nhà tham khảo các mẫu nhà ở đã xây dựng để đưa ra các yêu cầu thiết kế cho ngôi nhà của mình bao gồm các nội dung: Số người ở, số tầng, số lượng các phòng, diện tích và chức năng các phòng, trang thiết bị công trình, bố trí nội thất, các yêu cầu về mỹ thuật và kỹ thuật khác của nhà ở.

16.2. Tùy theo quy mô nhà ở mà việc lập thiết kế có thể do cá nhân, tổ chức sau đây thực hiện:

- a) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250m², có từ 02 tầng trở xuống thì mọi tổ chức, cá nhân được thiết kế nếu có kinh nghiệm đã từng thiết kế nhà ở có quy mô tương tự nhưng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.

Khuyến khích chủ nhà thuê cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện năng lực để thiết kế nhà ở.

b) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250m^2 , từ 03 tầng trở lên hoặc nhà ở trong khu di sản văn hóa, di tích lịch sử-văn hóa hoặc trường hợp nâng tầng nhà ở thì việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân thiết kế có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện.

Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hành nghề thiết kế xây dựng là những tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 62 và Điều 83 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

c) Chủ đầu tư dự án nhà ở phải thuê tổ chức có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 83 Nghị định 15/2021/NĐ-CP để thiết kế nhà ở.

16.3. Chủ đầu tư có thể tổ chức lập bản vẽ thiết kế mới hoặc tham khảo, sử dụng bản vẽ thiết kế của các nhà ở khác hoặc bản vẽ thiết kế nhà ở điển hình. Trong trường hợp sử dụng các bản vẽ thiết kế đã có sẵn, chủ nhà phải chịu trách nhiệm và phải bảo đảm bản vẽ thiết kế đó đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về chất lượng thiết kế quy định tại Nghị định 06/2021/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và Thông tư số 10/2014/TT-BXD ngày 11/7/2014 của Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Khi xây dựng nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250m^2 , có từ 02 tầng trở xuống tại nông thôn, chủ nhà nếu không có bản vẽ thiết kế hoặc không lập được bản vẽ thiết kế thì có thể thi công theo mẫu nhà ở đã

được xây dựng nhưng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng công trình.

17. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân khi thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ

Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân khi thi công xây dựng nhà ở được quy định như sau:

17.1. Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn hoặc bằng 250m² hoặc dưới 03 tầng hoặc các trường hợp sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong nhà ở không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của nhà thì mọi tổ chức, cá nhân được thi công nếu có kinh nghiệm đã từng thi công xây dựng nhà ở có quy mô tương tự hoặc thực hiện công việc tương tự. Tổ chức, cá nhân thi công chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn và vệ sinh môi trường.

17.2. Đối với nhà ở có tổng diện tích xây dựng sàn lớn hơn 250m² hoặc từ 03 tầng trở lên hoặc nhà ở có tầng hầm hoặc thi công nâng tầng nhà ở thì tổ chức thi công xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực thi công xây dựng theo quy định tại Điều 83 Nghị định 15/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

17.3. Đối với nhà ở thuộc dự án nhà ở thì chủ đầu tư phải thuê nhà thầu có đủ điều kiện năng lực thi công xây dựng theo quy định tại Điều 83 Nghị định 15/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

18. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi thực hiện thiết kế xây dựng công trình

18.1. Tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng công trình;
- b) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình;

c) Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế phải có năng lực hành nghề thiết kế xây dựng và có chứng chỉ hành nghề phù hợp với yêu cầu của loại, cấp công trình.

18.2. Cá nhân hành nghề độc lập thiết kế xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây

a) Có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng;

b) Có đăng ký hành nghề hoạt động thiết kế xây dựng công trình.

19. Điều kiện khởi công xây dựng công trình

Công trình xây dựng chỉ được khởi công khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

19.1. Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng do chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng thoả thuận;

19.2. Có Giấy phép xây dựng đối với những công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

19.3. Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình đã được phê duyệt;

19.4. Có hợp đồng xây dựng;

19.5. Có đủ nguồn vốn để bảo đảm tiến độ xây dựng công trình theo tiến độ đã được phê duyệt trong dự án đầu tư xây dựng công trình;

19.6. Có biện pháp để bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng;

19.7. Đối với khu đô thị mới, tùy theo tính chất, quy mô phải xây dựng xong toàn bộ hoặc từng phần các công trình hạ tầng kỹ thuật thì mới được khởi công xây dựng công trình.

PHẦN II

XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Ngày 28/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực xây dựng (viết tắt là Nghị định số 16/2022/NĐ-CP), có hiệu lực thi hành từ ngày 28/01/2022.

Nghị định số 16/2022/NĐ-CP thay thế Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ (viết tắt là Nghị định số 139/2017/NĐ-CP) quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở và Nghị định số 21/2020/NĐ-CP ngày 17/02/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP.

1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định về hành vi vi phạm hành chính, hình thức và mức phạt, biện pháp khắc phục hậu quả, thẩm quyền lập biên bản và xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Vi phạm hành chính về xây dựng quy định xử phạt tại Nghị định này bao gồm: hoạt động xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản, quản lý, phát triển nhà.

1.2. Đối tượng áp dụng

- Tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài có hành vi vi phạm hành chính trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác.

- Người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính, áp dụng các biện pháp ngăn chặn và bảo đảm xử phạt vi phạm hành chính, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính.

- Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc xử phạt vi phạm hành chính quy định tại Nghị định này.

2. Về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính

Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã bổ sung thẩm quyền cho UBND cấp xã, cụ thể: Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm; Và hình phạt bổ sung: Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 20.000.000 đồng.

Tăng thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của UBND cấp huyện, phạt tiền: đến 200.000.000 đồng và hình phạt bổ sung: Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính không phụ thuộc vào giá trị.

3. Về thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính

Về cơ bản Nghị định 16/2022/NĐ-CP kế thừa quy định trước đây về những người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính, tuy nhiên Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã bỏ quy định viên chức thuộc UBND các cấp được lập biên bản vi phạm hành chính, chỉ quy định “Công chức thuộc Ủy ban nhân dân các cấp được giao nhiệm vụ kiểm tra, phát hiện vi phạm hành chính về xây dựng quy định tại Nghị định này” có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính.

4. Bổ sung mới, sửa đổi một số hành vi vi phạm hành chính bị xử lý

- *Quy định xử phạt hành vi không công khai Giấy phép xây dựng* tại khoản 2 Điều 16: Xử phạt đối với hành vi không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công.

- Quy định xử phạt không điều chỉnh Giấy phép xây dựng *tại khoản 3 Điều 16*: Xử phạt đối với hành vi không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng.

- *Bổ sung hành vi được xác định là sai phép tại khoản 17 Điều 16*: Trường hợp xây dựng không đúng giấy phép xây dựng được cấp nhưng không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng thì không bị coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp.

- *Sửa đổi quy định về trường hợp xử lý vi phạm trật tự xây dựng đối với trường hợp đang thi công*:

Trước đây Nghị định số 139/2017/NĐ-CP chỉ quy định đối với trường hợp xây dựng sai phép, không phép, xây dựng không đúng thiết kế mà đang thi công xây dựng thì bị lập biên bản vi phạm hành chính, dừng thi công và cho 60 ngày để cá nhân, tổ chức vi phạm làm thủ tục giấy phép xây dựng. Quy định này gây nhiều khó khăn cho người có thẩm quyền xử phạt cũng như người vi phạm, bởi vì có nhiều công trình không đủ điều kiện để xin giấy phép xây dựng nhưng vẫn phải chờ 60 ngày để làm thủ tục, dẫn đến người vi phạm tiếp tục vi phạm, khó xử lý cưỡng chế sau này.

Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã quy định cụ thể chỉ những trường hợp đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng mà đang thi công thì mới cho thời hạn 90 ngày hoặc 30 ngày để làm thủ tục xin phép, cụ thể tại Điều 81 quy định:

“Các hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 16 Nghị định này thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng mà đang thi công thì xử lý như sau:

Người có thẩm quyền có trách nhiệm lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tổ chức, cá nhân có hành vi vi

phạm dừng thi công xây dựng công trình. Trong thời hạn 90 ngày đối với dự án đầu tư xây dựng, 30 ngày đối với nhà ở riêng lẻ kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm phải hoàn thành hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh và có giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh.

Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp giấy phép, về thẩm định và bổ sung thêm hồ sơ chứng minh đã hoàn thành việc nộp phạt vi phạm hành chính.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh, cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm thẩm định thiết kế xây dựng điều chỉnh theo quy định của pháp luật.”.

5. Xử phạt vi phạm quy định về trật tự xây dựng

5.1. Tăng mức phạt đối với hành vi sai giấy phép xây dựng

Trước đây Nghị định số 139/2017/NĐ-CP quy định xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp thì bị phạt tiền từ 10 đến 50 triệu đồng, Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã tách thành 02 nhóm hành vi để xử phạt và tăng mức xử phạt, cụ thể:

“Tại khoản 4 Điều 16 quy định Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo, di dời công trình và giấy phép xây dựng có thời hạn như sau:

- Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

- Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử – văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;

- Phạt tiền từ 70.000.000 đồng đến 90.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng.

Tại khoản 6 Điều 16 quy định Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới như sau:

- Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

- Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;

- Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.”.

5.2. Không phân biệt nhà ở riêng lẻ ở đô thị, nông thôn

Trước đây Nghị định số 139/2017/NĐ-CP chỉ quy định xử phạt hành vi xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ ở đô thị không có giấy phép xây dựng, Nghị định 16/2022/NĐ-CP bỏ quy định chỉ xử phạt ở đô thị mà quy định xử phạt chung cho cả đô thị và nông thôn đối với hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ không có giấy phép xây dựng.

Tại khoản 7 Điều 16 quy định Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng như sau:

- Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

- *Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;*

- *Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.*

5.3. Xử phạt đối với hành vi không thực hiện thủ tục đề điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng tại khoản 3 Điều 16

“Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;

Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.”.

5.4. Hành vi xây dựng công trình không che chắn hoặc có che chắn nhưng để rơi vãi vật liệu xây dựng xuống các khu vực xung quanh

Theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP: (i) Phạt tiền từ 3 đến 5 triệu đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác (trước đây, mức phạt với hành vi này là phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500 nghìn đến 1 triệu đồng).

5.5. Xây dựng trên đất không đúng mục đích chỉ xử phạt đất đai

Trước đây, Nghị định 139/2017/NĐ-CP không quy định cụ thể việc xây dựng công trình trên đất không đúng mục đích thì bị xử phạt như thế nào nên khó khăn trong quá trình xử lý. Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã quy định cụ thể tại khoản 11 Điều 16: *“Đối với các công trình xây dựng trên đất không*

đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì xử phạt theo quy định tại nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai”.

6. Xử phạt vi phạm quy định về an toàn trong thi công xây dựng công trình

6.1. Hành vi liên quan sổ nhật ký an toàn lao động tại khoản 1 Điều 32

- Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi không có sổ nhật ký an toàn lao động hoặc sổ nhật ký không ghi chép đầy đủ theo quy định.

6.2. Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau

- Để người lao động không tuân thủ biện pháp kỹ thuật an toàn hoặc vi phạm các quy định về sử dụng dụng cụ, phương tiện bảo vệ cá nhân tham gia lao động trong thi công xây dựng công trình;

- Không lập kế hoạch tổng hợp về an toàn lao động theo quy định, không lập các biện pháp đảm bảo an toàn chi tiết đối với những công việc có nguy cơ mất an toàn lao động cao;

- Sử dụng thiết bị thi công không có giấy tờ lưu hành, vận hành theo quy định, không kiểm định hoặc đã hết thời gian kiểm định, không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các nội dung ghi trong giấy tờ lưu hành, vận hành, kiểm định;

- Không có biển cảnh báo đề phòng tai nạn hoặc không bố trí người hướng dẫn tại những vị trí nguy hiểm trên công trường;

- Không bố trí hoặc bố trí người thực hiện công tác quản lý an toàn lao động không được đào tạo về chuyên ngành an toàn lao động hoặc chuyên ngành kỹ thuật xây dựng và đáp ứng quy định khác của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động;

- Không hướng dẫn người lao động nhận diện các yếu tố nguy hiểm có thể xảy ra tai nạn và các biện pháp ngăn ngừa tai nạn trên công trường;

- Không lập, trình chủ đầu tư chấp thuận biện pháp đảm bảo an toàn cho con người, công trình xây dựng, tài sản, thiết bị, phương tiện trong vùng nguy hiểm trong thi công xây dựng công trình;

- Không có quy định cụ thể biện pháp đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường trong biện pháp thi công.

6.3. Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây

- Vi phạm quy định về phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng;

- Không mua bảo hiểm đối với người lao động thi công trên công trường và bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba theo quy định.

Chịu trách nhiệm nội dung:

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ CẦN THƠ.

Địa chỉ: số 25 Ngô Hữu Hạnh, P.Tân An, quận Ninh Kiều

Điện thoại :0710.3820335

Ban Biên tập :

Trưởng ban : **Mai Như Toàn.**

Phó trưởng ban: **Tạ Chí Nhân.**

Huỳnh Văn Sáu.

Phụ trách phần 1 : **Nguyễn Công Sơn.**

Phụ trách phần 2 : **Nguyễn Khánh Vinh.**

Thư ký Ban Biên tập: **Bành Tuấn Minh.**

Nguyễn Ái Phong Dinh.