

## QUY ĐỊNH

### Cấp giấy phép xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số 01 /2008/QĐ-UBND

ngày 04 tháng 01 năm 2008 của UBND tỉnh Hậu Giang)

## Chương I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Quy định này điều chỉnh các hoạt động liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Hậu Giang theo quy định của Luật Xây dựng năm 2003, Nghị định số 16/2005/NĐ-CP, Nghị định số 112/2006/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 02/2007/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

2. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước và nước ngoài khi tiến hành đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Hậu Giang phải thực hiện đúng theo nội dung Quy định này và các quy định pháp luật có liên quan.

#### Điều 2. Mục đích và yêu cầu của việc cấp giấy phép xây dựng

1. Tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước và nước ngoài (sau đây gọi chung là chủ đầu tư) khi có nhu cầu đầu tư xây dựng công trình. Khi tham gia hoạt động xây dựng phải chấp hành đúng quy định pháp luật, đồng thời thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình thông qua giấy phép xây dựng.

2. Quản lý tốt việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt; bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa, các công trình kiến trúc có giá trị; phát triển kiến trúc mới, hiện đại, phù hợp với bản sắc văn hóa địa phương và sử dụng có hiệu quả đất đai xây dựng công trình.

3. Làm căn cứ để giám sát thi công, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng, lập biên bản nghiệm thu, bàn giao công trình, lập hồ sơ hoàn công, đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng công trình.

## **Chương II** **QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

### **Mục 1** **GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

#### **Điều 3 . Giấy phép xây dựng.**

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, kể cả công trình chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, trừ các trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

a) Công trình thuộc bí mật Nhà nước được xác định bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp được xác định bằng lệnh của các cấp có thẩm quyền;

c) Công trình xây dựng tạm để phục vụ trong thời gian thi công xây dựng công trình chính, bao gồm công trình tạm của chủ đầu tư và công trình tạm của nhà thầu nằm trong sơ đồ tổng mặt bằng công trường xây dựng đã được duyệt;

d) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt;

đ) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, trước khi khởi công xây dựng công trình chủ đầu tư phải gửi kết quả thẩm định thiết kế cơ sở cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để theo dõi, quản lý;

e) Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và thiết kế đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

f) Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc bên ngoài, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình;

g) Công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các công trình như: nhà máy xử lý rác thải, bãi chôn lấp rác, cấp nước, thoát nước, đường, kênh, mương) có tổng mức đầu tư dưới 07 (bảy) tỷ đồng ở vùng nông thôn nằm

ngoài ranh giới quy hoạch thị trấn, trung tâm xã, không vi phạm các khu vực bảo tồn di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa;

h) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc khu dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt.

## 2. Cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc dự án:

a) Đối với dự án gồm nhiều công trình nằm ở các tỉnh, thành phố khác nhau thì công trình nằm ở địa phương nào chủ đầu tư xin giấy phép xây dựng ở địa phương đó.

b) Đối với dự án gồm nhiều công trình nằm ở một địa điểm thuộc tỉnh Hậu Giang thì chủ đầu tư có thể xin giấy phép xây dựng cho một công trình, một lần cho nhiều công trình hoặc một lần cho tất cả các công trình thuộc dự án.

## 3. Cấp giấy phép xây dựng tạm:

a) Đối tượng áp dụng:

- Công trình kiến trúc xây dựng không phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trừ công trình xây dựng tạm để phục vụ trong thời gian thi công công trình chính.

b) Cấp giấy phép xây dựng tạm:

- Công trình kiến trúc được cấp giấy phép xây dựng tạm khi công trình đó xây dựng trên phần đất chưa có chủ trương thống nhất đầu tư xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

- Không xét cấp giấy phép xây dựng tạm đối với những công trình kiến trúc dự kiến xây dựng trên phần đất thuộc hành lang đường nội thị, ngoại thị (quốc lộ, tỉnh lộ); hành lang đường nội bộ tại các điểm dân cư nông thôn và đường dự mở theo quy hoạch xây dựng được duyệt.

c) Quy mô và thời gian tồn tại công trình xây dựng tạm:

- Trường hợp công trình xây dựng thuộc đồ án quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt thì được xét cấp phép xây dựng tạm tối đa 02 (hai) tầng (khung cột bê tông cốt thép, tường gạch, sàn gỗ, mái tôn) và thời gian được phép tồn tại của công trình tối đa là 05 (năm) năm.

- Trường hợp công trình xây dựng thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt thì được xét cấp phép xây dựng tạm tối đa 01 (một) tầng (nhà trệt, tường gạch, mái tôn) và thời gian được phép tồn tại của công trình tối đa là 03 (ba) năm.

### **Điều 4. Điều kiện để cấp giấy phép xây dựng**

Việc cấp giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trừ các công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm tại khoản 3, Điều 3 của Quy định này.

2. Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; thiết kế đô thị; các yêu cầu về an toàn đối với công trình xung quanh, quy chế quản lý kiến trúc đô thị; bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, bảo vệ sông, kênh, rạch, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật.

3. Các công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa phải bảo đảm mật độ xây dựng, đất trồng cây xanh, nơi để các loại xe, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường.

4. Bảo đảm khoảng cách theo quy định đối với công trình vệ sinh, kho chứa hóa chất độc hại, các công trình khác có khả năng gây ô nhiễm môi trường, không làm ảnh hưởng đến người sử dụng ở các công trình liền kề xung quanh.

5. Lô đất được phép xây dựng công trình phải có kích thước và vị trí phù hợp với quy hoạch, khoảng cách cách ly vệ sinh và an toàn cho người sử dụng, không bị úng ngập thường xuyên, không có nguy cơ bị ô nhiễm, cháy nổ, xảy ra tai nạn giao thông và được quy định cụ thể như sau:

a) Lô đất có diện tích nhỏ hơn  $15m^2$ ; có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m hay những lô đất có kích thước hình học không đủ điều kiện để xây dựng công trình theo quy hoạch, kiến trúc (phần diện tích công trình có nhiều góc cạnh, tỷ lệ chiều dài, chiều rộng không hợp lý...) thì không được phép xây dựng;

b) Lô đất có diện tích đất xây dựng tối thiểu là  $15m^2$  đến dưới  $40m^2$  đồng thời chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên thì chỉ được cấp giấy phép xây dựng không quá 02 tầng (01 trệt + 01 lầu hoặc 01 trệt + 01 lửng) nhưng phải tuân theo quy hoạch xây dựng, kiến trúc đô thị được phê duyệt;

c) Các trường hợp còn lại được cấp giấy phép xây dựng nhưng phải tuân theo quy chế quản lý kiến trúc, cảnh quan của khu vực, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan.

6. Khi xây dựng, cải tạo các đường phố phải xây dựng hệ thống ngầm để lắp đặt đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật; cốt

xây dựng mặt đường phải tuân thủ theo cốt xây dựng của quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị.

7. Đối với công trình nhà cao tầng cấp đặc biệt, cấp I phải có thiết kế tầng hầm, trừ các trường hợp khác có yêu cầu riêng về thiết kế tầng hầm.

8. Đối với công trình xây dựng tạm, việc cấp phép xây dựng phải tuân theo quy định tại khoản 3, Điều 3 và khoản 7 Điều 10 của Quy định này.

9. Đối với công trình kiến trúc và nhà ở riêng lẻ tại nông thôn phải bảo đảm việc đấu nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng (như: cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc).

### **Điều 5. Các loại giấy chứng nhận về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất hợp pháp để xét cấp phép xây dựng**

1. Công trình kiến trúc xây dựng trên đất thì mục đích sử dụng đất đó phải phù hợp với tính chất sử dụng công trình.

2. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất hợp pháp để xét cấp phép xây dựng gồm một trong các loại sau đây:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (do Tổng Cục Quản lý ruộng đất trước đây hoặc do Tổng Cục địa chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành), kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình mà trong đó có ghi diện tích đo đạc tạm thời;

b) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994; Nghị định 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về việc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

c) Quyết định giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở và các công trình khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Những giấy tờ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở và các công trình khác, trong quá trình thực hiện các chính sách về đất đai qua từng thời kỳ của Chính phủ Cách mạng Lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng từ đó đến nay;

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà vẫn liên tục sử dụng từ đó đến nay và không có tranh chấp, khiếu kiện;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất ở mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp gồm: Bằng khoán điền thổ hoặc trích lục, trích sao, bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa; chứng thư đo đạc mãi đã thị thực, đăng tịch, sang tên tại Văn phòng Trưởng khế, Ty Điền địa, Nha Trước bạ;

f) Giấy tờ về thừa kế nhà, đất được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (UBND cấp xã) xác nhận về thừa kế và đất đó không có tranh chấp;

g) Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật;

h) Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo quyền sử dụng đất ở được UBND cấp xã kiểm tra là đất đó không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân huyện, thị xã (UBND cấp huyện) xác nhận kết quả thẩm tra của UBND cấp xã;

i) Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư số 47/BXD-XDCBĐT ngày 05 tháng 8 năm 1989 và Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29 tháng 4 năm 1992 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng Bộ trưởng về việc hóa giá nhà cấp III, cấp IV tại các đô thị từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 05 tháng 7 năm 1994 mà trong giá nhà đã tính đến giá đất ở của nhà đó.

**3. Trường hợp không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 điều này:**

a) Đối với nhà ở riêng lẻ nằm trong khu dân cư hiện hữu, ổn định sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (thời điểm có hiệu lực thi hành của Luật Đất đai 1993), phù hợp với quy hoạch xây dựng là đất ở: chủ đầu tư phải có giấy cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về ranh giới thửa đất đang sử dụng không có tranh chấp, được UBND cấp xã nơi công trình xây dựng xác nhận (*theo Mẫu 14, Phụ lục kèm theo Quyết định ban hành Quy định này*).

b) Đối với công trình tôn giáo: phải được UBND cấp xã thẩm tra về đất không có tranh chấp khiếu nại và được UBND cấp huyện xác nhận kết quả thẩm tra đó.

**Điều 6. Yêu cầu về bản vẽ thiết kế để xét cấp giấy phép xây dựng**

1. Bản vẽ thiết kế để xét cấp giấy phép xây dựng phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 4 của Quy định này, trong đó xác định rõ vị trí xây dựng, lộ giới, ranh giới thửa đất, cấp công trình, phải do tổ chức có đăng ký hoạt động và có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình hoặc cá nhân có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề và có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng công trình quy định tại Điều 56 của Luật Xây dựng.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m<sup>2</sup>, từ 02 tầng trở xuống thì cá nhân, hộ gia đình được tự tổ chức lập bản vẽ thiết kế nhưng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, theo đúng quy định của Nhà nước và phải 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.

### **Điều 7. Nội dung giấy phép xây dựng**

Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng bao gồm:

1. Địa điểm, vị trí xây dựng công trình, tuyến xây dựng công trình;
2. Loại, cấp công trình;
3. Cốt xây dựng công trình;
4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
5. Bảo vệ môi trường và an toàn công trình;
6. Những nội dung khác quy định đối với từng loại công trình;
7. Hiệu lực của giấy phép.

### **Điều 8. Cung cấp thông tin có liên quan đến cấp phép xây dựng**

1. Để đảm bảo lập hồ sơ thiết kế xây dựng đúng theo quy hoạch và được cấp giấy phép xây dựng, người xin cấp giấy phép có quyền yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng cung cấp những thông tin về quy hoạch có liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng nếu thấy cần thiết.

2. Hồ sơ xin cung cấp thông tin bao gồm:

a) Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin (*theo Mẫu 15, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này*);

b) Sơ đồ xác định vị trí cần thông tin về giấy phép xây dựng.

3. Thời gian cung cấp thông tin là 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ khi nhận đầy đủ hồ sơ.

## Mục 2

# HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

### Điều 9. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng công trình

Tất cả các công trình phải xin phép xây dựng, tùy từng loại công trình cụ thể mà chủ đầu tư có thể nộp tại cơ quan cấp phép xây dựng từ 02 đến 03 bộ hồ sơ, gồm những thành phần sau:

#### 1. Đơn xin cấp giấy phép xây dựng:

a) Trường hợp xin phép xây dựng cho công trình, nhà ở riêng lẻ đô thị: đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo Mẫu 1, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này).

b) Trường hợp xin phép xây dựng tạm có thời hạn: đơn xin cấp giấy phép xây dựng công trình tạm (theo Mẫu 4, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này).

c) Trường hợp xin phép xây dựng nhà ở nông thôn: đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo Mẫu 3, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này).

d) Trường hợp xin phép xây dựng cho công trình thuộc dự án:

- Xin phép xây dựng cho một công trình: đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo Mẫu 1, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này).

- Xin phép xây dựng một lần cho nhiều công trình hoặc một lần cho tất cả các công trình: đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo Mẫu 2, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này).

2. Bản sao có công chứng (không quá 06 tháng) các loại giấy tờ chứng nhận về quyền sử dụng đất hợp pháp của người đứng đơn được quy định tại Điều 5 của Quy định này.

#### 3. Bản vẽ thiết kế xây dựng công trình:

a) Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp và các công trình khác ngoài điểm b và điểm c dưới đây, bản vẽ gồm các thành phần sau:

- Sơ đồ vị trí công trình có thể hiện số lô, ranh thửa đất và ranh lộ giới;

- Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 1/500;

- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100 1/200;



- Mặt bằng móng công trình; sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, cung cấp thông tin liên lạc, xử lý nước thải, chất thải, tỷ lệ 1/50 1/100 1/200.

Trường hợp nhà ở nông thôn chỉ xây dựng một tầng thì bản vẽ thiết kế thực hiện theo sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình (theo Mẫu 19, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này).

Trường hợp xây dựng nâng tầng buộc phải có hồ sơ khảo sát hiện trạng công trình, xác định công trình đủ điều kiện nâng tầng hoặc biện pháp gia cố do một tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân thực hiện.

b) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, đường dây tải điện (tĩnh không, ngầm), tuyến cấp nước, tuyến thoát nước, tuyến thông tin liên lạc (có dây), cây xanh, công viên, bản vẽ gồm các thành phần sau:

- Sơ đồ vị trí tuyến công trình;
- Tổng mặt bằng công trình, tỷ lệ 1/500 1/5000;
- Mặt cắt ngang chủ yếu thể hiện bố trí tổng hợp đường dây, đường ống của tuyến công trình, điểm đấu nối kỹ thuật, tỷ lệ 1/20 1/50 1/100.

c) Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng và công trình quảng cáo, bản vẽ gồm các thành phần sau:

- Sơ đồ vị trí công trình.
- Tổng mặt bằng công trình, tỷ lệ 1/200 1/500.
- Mặt bằng, mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/50 1/100.
- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/50 1/100 1/200.

Trường hợp công trình quảng cáo gắn vào công trình đã có trước thì bản vẽ thiết kế phải thể hiện được giải pháp liên kết công trình quảng cáo vào công trình đã có trước.

**4.** Đối với công trình kiến trúc đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở thì chủ đầu tư nộp kết quả thẩm định thiết kế cơ sở thay cho các tài liệu nêu tại khoản 3, điều này.

**5.** Tùy theo tính chất công trình, chủ đầu tư phải bổ sung thêm thành phần hồ sơ quy định tại Điều 10 của Quy định này.

**Điều 10.** Ngoài thành phần hồ sơ được quy định tại Điều 9 của Quy định này, đối với các loại công trình sau chủ đầu tư phải có thêm giấy tờ:

1. Công trình tôn giáo: cần phải có văn bản chấp thuận chủ trương xây dựng của UBND tỉnh.

2. Công trình di tích lịch sử - văn hóa, tượng đài, tranh hoành tráng: cần phải có văn bản chấp thuận chủ trương xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Các công trình dễ cháy nổ, dễ gây thảm họa: cần có bản sao có thị thực (hoặc công chứng) giấy chứng nhận thiết kế đảm bảo an toàn về phòng, chống cháy nổ do cơ quan Công an phòng cháy, chữa cháy cấp.

4. Các công trình có ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường: cần phải có bản sao có thị thực (hoặc công chứng) giấy chứng nhận thiết kế đảm bảo an toàn về vệ sinh môi trường do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.

5. Công trình sửa chữa, cải tạo: cần có bản vẽ hiện trạng công trình (mặt bằng, mặt đứng, mặt bằng mái, mặt cắt), ảnh chụp hiện trạng (10cm x 15cm) và biện pháp phá dỡ (nếu có).

6. Trường hợp thuê đất của người sử dụng đất hợp pháp: phải có hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật, công trình xây dựng phải đúng mục đích sử dụng đất và thời hạn tồn tại công trình tương ứng với thời gian được ghi trong hợp đồng.

7. Trường hợp cấp giấy phép xây dựng tạm: phải có giấy cam kết tự phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng (theo Mẫu 13, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này).

8. Trường hợp công trình quảng cáo gắn vào công trình đã có trước thì phải có hợp đồng của chủ đầu tư xây dựng công trình quảng cáo với chủ sở hữu công trình đã có trước.

### **Mục 3**

## **THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

### **Điều 11. Giám đốc Sở Xây dựng**

1. Cấp giấy phép xây dựng đối với những công trình sau đây:

a) Công trình xây dựng có quy mô từ cấp I trở lên (kể cả trường hợp xin giấy phép xây dựng một lần cho nhiều công trình hoặc một lần cho tất cả các công trình thuộc dự án);

b) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng có vốn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài;

c) Công trình đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn của tư nhân có yêu cầu về phòng cháy đặc biệt như: cơ sở sản xuất, chế biến, kinh doanh

xăng dầu, khí đốt hoá lỏng, hoá chất dễ gây cháy, nổ; kho xăng dầu, kho khí đốt hoá lỏng .v.v...;

d) Công trình tôn giáo như: Nhà thờ, đình, chùa, thánh thất, nhà truyền giáo, nơi thờ tự, tháp chuông.v.v... và các công trình khác có tính chất tôn giáo;

đ) Công trình di tích lịch sử - văn hóa đã được Nhà nước hoặc tổ chức quốc tế công nhận; công trình tượng đài, tranh hoành tráng trên địa bàn tỉnh;

e) Thoả thuận về nội dung xây dựng với cơ quan có thẩm quyền cấp phép thực hiện quảng cáo đối với những công trình quảng cáo có phương tiện quảng cáo là: bảng, biển, pa-nô có diện tích (một mặt) từ 40m<sup>2</sup> trở lên.

## **2. Giám đốc Sở Xây dựng có trách nhiệm:**

a) Thống nhất quản lý việc cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh, chịu trách nhiệm báo cáo và đề xuất với Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh (UBND tỉnh) về những vấn đề có liên quan đến cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh;

b) Hướng dẫn và tổ chức tập huấn công tác cấp giấy phép xây dựng cho cán bộ chuyên trách tại các địa phương trên địa bàn toàn tỉnh, đảm bảo tính thống nhất trong việc cấp giấy phép xây dựng;

c) Chỉ đạo lực lượng Thanh tra Sở Xây dựng thường xuyên thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền được pháp luật quy định, nhằm kiên quyết ngăn chặn kịp thời những hành vi xây dựng không phép, sai phép trên địa bàn tỉnh.

## **Điều 12. Giám đốc Sở Văn hóa - Thông tin**

1. Thực hiện việc tiếp nhận các hồ sơ xin phép xây dựng công trình quảng cáo theo thủ tục cấp giấy phép thực hiện quảng cáo một cửa liên thông, thoả thuận với cơ quan cấp giấy phép xây dựng về nội dung xây dựng (theo Mẫu 21, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này).

2. Phân công cán bộ có đủ năng lực để đảm trách công việc tiếp nhận đã được phân cấp tại Quy định này.

## **Điều 13. Chủ tịch UBND cấp huyện**

1. Chủ tịch UBND cấp huyện thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng đối với tất cả các công trình đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước được lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật thuộc địa phương mình quản lý; nhà ở riêng lẻ trong đô thị cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân; công trình xây dựng tạm; các công trình khác đầu tư bằng nguồn vốn tư nhân thuộc địa giới hành chính do địa phương quản lý, trừ những công trình được quy định tại khoản 1, Điều 11 và khoản 1, Điều 14 của Quy định này.

## 2. Chủ tịch UBND cấp huyện có trách nhiệm:

a) Kiện toàn bộ máy chuyên trách cấp giấy phép xây dựng đủ năng lực để đảm đương công việc đã được phân cấp tại Quy định này.

b) Định kỳ hàng tháng, quý, năm báo cáo Sở Xây dựng về công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn mình quản lý theo quy định của Bộ Xây dựng (theo Mẫu 20, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này).

c) Chỉ đạo bộ phận nghiệp vụ chuyên môn thường xuyên kiểm tra và xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật, kiên quyết ngăn chặn những hành vi xây dựng không phép, sai phép trên địa bàn; chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về diễn biến của quá trình xây dựng trái phép tại địa bàn mình quản lý.

### **Điều 14. Chủ tịch UBND xã**

1. Chủ tịch UBND xã thực hiện việc cấp giấy phép xây những công trình nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; đồng thời, phân công cán bộ có năng lực đảm trách việc tiếp nhận, xử lý hồ sơ xin phép và tham mưu cấp giấy phép xây dựng. Định kỳ hàng tháng, quý, năm báo cáo tình hình cấp giấy phép xây dựng về UBND cấp huyện để theo dõi, tổng hợp.

## 2. Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm:

Quản lý xây dựng theo Quy định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, kiên quyết ngăn chặn những hành vi xây dựng không phép, sai phép trên địa bàn quản lý; báo cáo định kỳ (hàng tháng, quý, năm) công tác quản lý xây dựng về UBND cấp huyện.

## **Mục 4**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

#### **Điều 15. Nơi tiếp nhận, phân loại hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và giao giấy phép xây dựng**

1. Người xin phép xây dựng liên hệ tại các nơi sau đây để được hướng dẫn và tiếp nhận hồ sơ xin phép xây dựng:

a) Tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng Sở Xây dựng đối với những công trình thuộc thẩm quyền của Giám đốc Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng.

b) Tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng Sở Văn hoá Thông tin đối với những hồ sơ xin xây dựng công trình quảng cáo.

c) Tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng UBND cấp huyện đối với những công trình thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp huyện cấp giấy phép xây dựng.

d) Tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND xã đối với những công trình thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND xã cấp giấy phép xây dựng.

2. Nơi nào tiếp nhận hồ sơ xin phép xây dựng thì nơi đó giao giấy phép xây dựng và thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng.

3. Nơi tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm niêm yết những văn bản quy định, mẫu biểu kê khai, trực tiếp hướng dẫn bổ sung hồ sơ, kiểm tra thành phần hồ sơ và lập biên nhận hẹn ngày khảo sát hiện trường (nếu cần thiết) và hẹn ngày báo kết quả về tính hợp lệ của hồ sơ. Biên nhận được lập thành hai bản có chữ ký của bên giao, bên nhận, mỗi bên giữ một bản.

### **Điều 16. Thẩm tra hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng**

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các Điều 3, 4, 5, 6, 7, 9 và 10 của Quy định này để xét cấp giấy phép xây dựng. Trong trường hợp không cấp giấy phép xây dựng hoặc có hướng dẫn bổ sung hồ sơ để cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải có văn bản hướng dẫn đầy đủ, một lần cho chủ đầu tư (*theo Mẫu 17, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này*).

2. Sau khi chủ đầu tư bổ sung hồ sơ đầy đủ theo văn bản hướng dẫn nói trên, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải giải quyết cấp giấy phép xây dựng đúng thời hạn quy định tại Điều 18 của Quy định này.

### **Điều 17. Xin ý kiến các tổ chức có liên quan**

1. Đối với công trình liên quan đến phạm vi quản lý của các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành mà chưa có quy định chuyên ngành thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến các cơ quan liên quan để làm rõ và xử lý.

2. Cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành phải có ý kiến trả lời bằng văn bản trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản tham vấn. Nếu quá thời hạn trên mà các cơ quan được hỏi không trả lời thì được xem là đồng ý và phải chịu trách nhiệm về nội dung đồng ý này; các cơ quan cấp giấy phép xây dựng tiếp tục xem xét giải quyết theo quy định.

### **Điều 18. Thời hạn cấp giấy phép xây dựng**

1. Đối với hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở riêng lẻ là 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Đối với hồ sơ xin phép xây dựng công trình ngoài nhà ở riêng lẻ là 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

### **Điều 19. Cấp giấy phép xây dựng và thu lệ phí**

1. Giấy phép xây dựng được lập thành 02 bản chính (*theo Mẫu 9, 10, 11, 12 và 22, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này*), 01 bản cấp cho chủ đầu tư, 01 bản lưu tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

2. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng gửi bản sao giấy phép xây dựng cho UBND cấp xã nơi công trình xây dựng biết để kiểm tra, theo dõi việc xây dựng công trình.

3. Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng và đọc kỹ tại nơi nhận có gì sai sót thì đề nghị chỉnh sửa ngay.

4. Trước khi giao giấy phép xây dựng và hồ sơ thiết kế kèm theo cho chủ đầu tư, cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm đóng dấu đã kiểm tra vào hồ sơ và thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

### **Điều 20. Lưu trữ hồ sơ**

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ giấy phép xây dựng do mình cấp để đưa vào lưu trữ quốc gia và khai thác các thông tin liên quan. Công tác tổ chức lưu trữ theo quy định của pháp luật, thời gian lưu trữ hồ sơ theo tuổi thọ công trình.

## **Chương III**

### **GIA HẠN, CẤP LẠI VÀ ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

#### **Điều 21. Gia hạn giấy phép xây dựng**

1. Giấy phép xây dựng có hiệu lực 12 tháng, nếu quá thời hạn này mà công trình chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải xin gia hạn giấy phép xây dựng.

2. Hồ sơ xin gia hạn giấy phép xây dựng bao gồm:

a) Đơn xin gia hạn giấy phép xây dựng (*theo Mẫu 5, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này*);

b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

3. Thời gian xét cấp gia hạn giấy phép xây dựng chậm nhất là 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan gia hạn giấy phép xây dựng và có trách nhiệm đóng dấu gia hạn trên bản chính do mình cấp.

5. Chủ đầu tư có thể gia hạn giấy phép xây dựng nhiều lần, mỗi lần không quá 12 tháng, ngoại trừ trường hợp vị trí lô đất trước đây đã được cấp giấy phép xây dựng nay có chủ trương đầu tư xây dựng một dự án nào đó hoặc do thay đổi chức năng quy hoạch xây dựng không còn phù hợp với tính chất sử dụng công trình thì không gia hạn giấy phép xây dựng.

## **Điều 22. Cấp lại giấy phép xây dựng**

1. Hồ sơ xin cấp lại giấy phép xây dựng:

a) Đơn xin cấp lại giấy phép xây dựng của chủ đầu tư được chính quyền địa phương xác nhận lý do xin cấp lại (*theo Mẫu 6, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này*);

b) Đơn có mặt có xác nhận của Công an thuộc UBND cấp xã nơi mất.

2. Thời gian cấp lại giấy phép xây dựng không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan cấp lại giấy phép xây dựng.

## **Điều 23. Điều chỉnh, thay đổi thiết kế đã duyệt kèm theo giấy phép xây dựng**

1. Khi chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh, thay đổi thiết kế được duyệt kèm theo giấy phép xây dựng phải được sự chấp thuận của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

2. Hồ sơ xin thay đổi thiết kế:

a) Đơn xin thay đổi thiết kế (*theo Mẫu 7, Phụ lục đính kèm Quyết định ban hành Quy định này*);

b) Bản chính giấy phép xây dựng kèm bản vẽ được duyệt;

c). Bản vẽ thiết kế xin điều chỉnh theo khoản 3 Điều 9 của Quy định này tùy theo loại công trình (02 bộ);

3. Thời hạn điều chỉnh giấy phép xây dựng:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

b) Đối với các công trình còn lại: không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

## **Chương IV**

### **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ TRONG VIỆC THỰC HIỆN THEO GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

### **Điều 24. Quyền của người xin cấp giấy phép xây dựng**

Người xin cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau:

1. 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.
2. Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng.
3. Được khởi công xây dựng công trình nếu sau thời gian quy định tại Điều 18 của Quy định này mà cơ quan cấp giấy phép xây dựng không có ý kiến trả lời bằng văn bản khi đã đủ các điều kiện theo quy định.
4. Được tham vấn ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan đến việc xin cấp giấy phép xây dựng.

### **Điều 25. Nghĩa vụ của người xin cấp giấy phép xây dựng**

Người xin cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau:

1. Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo quy định.
2. Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.
3. Thông báo ngày khởi công xây dựng công trình bằng văn bản cho UBND cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.
5. Chịu trách nhiệm về nội dung cam kết khi xảy ra tranh chấp, khiếu nại.
6. Đảm bảo đủ điều kiện thi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 72 của Luật Xây dựng.

## **Chương V**

### **TRÁCH NHIỆM TRONG VIỆC GIẢI QUYẾT CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

#### **Điều 26. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng**

1. Tuyển dụng đủ cán bộ, công chức theo quy định của pháp luật. Người có đủ tiêu chuẩn chuyên môn, nghiệp vụ được tuyển dụng theo quy định của pháp luật phải qua lớp đào tạo, tập huấn nghiệp vụ về cấp giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền tổ chức.



2. 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, đồng thời thường xuyên phổ biến quy định cấp giấy phép xây dựng và các quy định của pháp luật liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên các phương tiện thông tin đại chúng.

3. Cung cấp bằng văn bản thông tin liên quan đến cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

4. Có trách nhiệm xin ý kiến các cơ quan có liên quan để làm rõ các thông tin phục vụ việc cấp giấy phép xây dựng theo khoản 1 Điều 17 Quy định này.

5. Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép xây dựng sai hoặc cấp giấy phép xây dựng chậm. Trường hợp do cấp giấy phép xây dựng chậm mà người xin phép xây dựng khởi công xây dựng công trình thì người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải bồi thường thiệt hại cho người xin phép xây dựng khi công trình xây dựng bị đình chỉ xử phạt hành chính hoặc không phù hợp với quy hoạch xây dựng bị buộc phải tháo dỡ.

6. Kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng của chủ đầu tư và đơn vị thi công. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng đình chỉ xây dựng khi phát hiện có vi phạm. Trường hợp đã có quyết định đình chỉ xây dựng mà người được cấp giấy phép xây dựng vẫn tiếp tục vi phạm thì thu hồi giấy phép xây dựng và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

7. Thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, thông tin liên lạc, đình chỉ các hoạt động kinh doanh, dịch vụ đối với những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai nội dung giấy phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch xây dựng.

8. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo về việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

9. Thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng, phí xây dựng theo quy định.

10. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng 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.

## **Điều 27. Trách nhiệm của các Sở, Ban ngành và các tổ chức liên quan**

1. Sở Xây dựng là đầu mối, phối hợp và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh đối với việc quản lý Nhà nước về xây dựng trên địa bàn tỉnh.

2. Khi cơ quan cấp giấy phép xây dựng có đề nghị thỏa thuận về nội dung liên quan đến giấy phép xây dựng thì Giám đốc các Sở, Ban ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của mình về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn và cung cấp các quy định pháp luật, các thông tin có liên quan cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để kịp thời giải quyết hồ sơ cấp giấy phép xây dựng;

b) Trả lời bằng văn bản theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 17 Quy định này.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND các cấp trong việc giải quyết cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra quản lý quá trình thực hiện xây dựng theo giấy phép.

3. Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ điện, nước, thông tin liên lạc, các hoạt động kinh doanh và các dịch vụ khác:

Khi nhận được thông báo của cơ quan cấp giấy phép xây dựng đối với những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai nội dung giấy phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch xây dựng thì rút giấy phép đăng ký kinh doanh, ngưng cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các dịch vụ công cộng khác.

## **Chương VI**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 28. Khen thưởng và xử lý vi phạm**

1. Các cơ quan, đơn vị, cá nhân có thành tích tốt trong hoạt động cấp phép xây dựng được khen thưởng theo quy định pháp luật.

#### 2. Xử lý vi phạm:

a. Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại cho người xin phép xây dựng do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm.

b. Các chủ đầu tư, các nhà thầu có hành vi xây dựng không có giấy phép xây dựng hoặc xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng được cơ quan thẩm quyền cấp thì bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

c. Tất cả các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có hành vi vi phạm Quy định này thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

**Điều 29.** Giám đốc Sở Xây dựng có trách nhiệm triển khai thực hiện và hướng dẫn thi hành Quy định này đến các cơ quan, đơn vị có liên

quan; đồng thời, chủ trì xây dựng quy chế phối hợp giữa các cơ quan có liên quan trong việc cấp giấy phép xây dựng.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo kịp thời./.

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

**Nguyễn Văn Thắng**