

## HƯỚNG DẪN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI.

- Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003 đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam Khóa XI thông qua.
  - Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và các văn bản liên quan khác.
  - Căn cứ Pháp lệnh Tín ngưỡng, tôn giáo ngày 18/6/2004 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Nghị định số 22/2005/NĐ-CP ngày 01/3/2005 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Pháp lệnh Tín ngưỡng, tôn giáo.
  - Căn cứ Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 16/2005/NĐ-CP về quản lý đầu tư xây dựng công trình.
  - Căn cứ Thông tư số 02/2007/TT.BXD ngày 14/02/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về: lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; Giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 và Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ.
  - Căn cứ công văn số 3375/UBND-CN ngày 07/06/2005 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai về việc phân cấp, ủy quyền trong quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng, thực hiện Luật Xây dựng trên địa bàn tỉnh.
- Sở Xây dựng hướng dẫn việc cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn tỉnh như sau :

### I. QUY ĐỊNH CHUNG :

#### 1. Mục đích và yêu cầu của việc cấp giấy phép xây dựng :

- 1.1. Tạo điều kiện cho các tổ chức, các hộ gia đình, cá nhân (dưới đây gọi chung là chủ đầu tư ) thực hiện việc xây dựng nhanh chóng, thuận tiện.
- 1.2. Giấy phép xây dựng là công cụ pháp lý cần thiết để quản lý việc xây dựng theo quy hoạch và việc tuân thủ các quy định của Pháp luật có liên quan, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa và các công trình kiến trúc có giá trị, phát triển kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc và sử dụng hiệu quả đất đai xây dựng công trình.
- 1.3. Làm căn cứ để giám sát thi công, xử lý các vi phạm trật tự xây dựng, lập hồ sơ hoàn công và đăng ký sở hữu hoặc sử dụng công trình.

1.4. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải xin cấp giấy phép xây dựng kể cả công trình đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở, trừ những công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng.

## **2. Các loại giấy phép xây dựng :**

- Giấy phép xây dựng cho công trình xây dựng mới.
- Giấy phép xây dựng cho công trình cải tạo, sửa chữa.
- Gia hạn giấy phép xây dựng.
- Điều chỉnh giấy phép xây dựng.
- Quyết định phá dỡ công trình.
- Giấy phép xây dựng tạm (Việc cấp giấy phép xây dựng tạm chỉ áp dụng đối với những vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện).
- Giấy phép di dời công trình.

## **3. Đối tượng phải xin cấp giấy phép xây dựng :**

- 3.1. Nhà ở riêng lẻ của nhân dân không thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng.
- 3.2. Công trình thuộc các dự án của các tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng miễn cấp giấy phép xây dựng.
- 3.3. Các công trình tôn giáo.
- 3.4. Các công trình khác.

## **4. Các công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng :**

- 4.1. Công trình thuộc bí mật nhà nước.
- 4.2. Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp.
- 4.3. Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- 4.4. Công trình tạm phục vụ thi công công trình chính.
- 4.5. 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 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- 4.6. Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ công trình chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật. 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.
- 4.7. Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình.
- 4.8. Công trình hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng thuộc các xã vùng sâu, vùng xa không nằm trong các khu vực bảo tồn di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá.
- 4.9. Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt.

## **5. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng :**

5.1). Đối với xây dựng công trình và nhà ở đô thị :

a- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo mẫu 1 – phụ lục 4). Trường hợp xin cấp giấy phép xây dựng tạm có thời hạn thì trong đơn xin cấp giấy phép xây dựng phải có cam kết tự phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng.

b- Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật về đất đai có công chứng.

c- Bản vẽ thiết kế thể hiện được vị trí mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng điển hình, mặt bằng móng của công trình; Sơ đồ vị trí hoặc tuyến công trình, sơ đồ hệ thống và điểm đầu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, ảnh chụp hiện trạng ( đối với công trình sửa chữa, cải tạo yêu cầu phải có giấy phép xây dựng).

Đối với công trình 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 bản vẽ thiết kế nêu trên.

5.2) Đối với công trình nhà ở nông thôn :

a- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng ( theo mẫu phụ lục 5).

b- Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất có chứng nhận của Ủy Ban Nhân Dân xã.

c- Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình trên lô đất và các công trình liên kề nếu có (có thể do chủ nhà tự vẽ). Sơ đồ mặt bằng công trình phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của ngôi nhà, các công trình phụ trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đầu 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.

(Sơ đồ mặt bằng thực hiện theo mẫu phụ lục 8).

5.3) Hồ sơ xin cấp phép xây dựng cho các công trình thuộc dự án đã có thiết kế cơ sở được thẩm định :

Chủ đầu tư có thể xin giấy phép xây dựng cho 1 công trình, một lần cho nhiều công trình hoặc một lần cho tất cả các công trình thuộc dự án.

a) Trường hợp xin cấp giấy phép xây dựng cho một công trình :

Hồ sơ thực hiện theo mục 5.1 nêu trên.

b) Trường hợp xin cấp giấy phép xây dựng cho 1 lần nhiều công trình hoặc 1 lần cho tất cả các công trình thuộc dự án :

- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo mẫu phụ lục 9 – của Thông tư số 02/2007/TT.BXD).

- Bản sao có công chứng hoặc chứng thực giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình mà chủ đầu tư xin giấy phép xây dựng.

## **6. Quản lý các công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng :**

Việc quản lý xây dựng các công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng được thực hiện như sau :

6.1. Chủ đầu tư phải đảm bảo thực hiện đầy đủ thủ tục về đầu tư xây dựng theo Luật Xây dựng, Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của

Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và các văn bản liên quan khác.

6.2. Chủ đầu tư các dự án phải có trách nhiệm tổ chức lập và gửi hồ sơ Thiết kế cơ sở tới đơn vị đầu mối thẩm định trước khi trình người có thẩm quyền quyết định đầu tư phê duyệt.

6.3. Đối với các công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng mà thiết kế cơ sở không phải do cơ quan quản lý xây dựng địa phương thẩm định, trước khi khởi công xây dựng chủ đầu tư phải gửi kết quả thẩm định thiết kế cơ sở kèm các bản vẽ chính gồm mặt bằng, mặt cắt và các bản vẽ móng kèm theo sơ đồ thoát nước, xử lý nước thải, cấp điện, cấp nước, thuộc hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt đến cơ quan quản lý xây dựng địa phương có thẩm quyền để theo dõi, quản lý.

6.4. Chủ đầu tư phải thông báo ngày khởi công xây dựng công trình bằng văn bản cho Ủy Ban Nhân Dân cấp xã, nơi xây dựng công trình trong thời hạn 7 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình.

6.5. Chỉ được khởi công xây dựng công trình khi đã thực hiện đầy đủ điều kiện khởi công công trình.

6.6. Chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan quản lý về xây dựng các cấp và cộng đồng.

#### **7. Điều kiện khởi công công trình :**

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

7.1 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 thỏa thuận;

7.2. Có giấy phép xây dựng đối với những công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp quy định tại điểm c, khoản 1, điều 68 của Luật Xây dựng, tức là khi chủ công trình đã nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, mà khi hết thời hạn quy định cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng không có ý kiến trả lời bằng văn bản và công trình đã đủ các điều kiện khởi công công trình được quy định tại điều 7.1, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7 tại mục 7 này thì được phép xây dựng.

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

7.4. Có hợp đồng xây dựng.

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

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

7.7. 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 được tổ chức nghiệm thu thì mới được khởi công xây dựng công trình.

#### **8. Điều kiện để cấp giấy phép xây dựng công trình trong đô thị :**

---

Việc cấp giấy phép xây dựng công trình trong đô thị phải đáp ứng các điều kiện sau đây :

8.1. Phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt.

8.2. 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, bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, 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.

8.3. 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 đỗ các loại xe, không làm ảnh hưởng cảnh quan, môi trường.

8.4. Công trình chỉnh sửa, cải tạo không được làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận về kết cấu, khoảng cách đến các công trình xung quanh, cấp nước, thoát nước, thông gió, ánh sáng, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy, nổ.

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

8.6. Khi xây dựng, cải tạo các đường phố phải xây dựng hệ thống tuyến ngầm để lắp đặt đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật. Cốt xây dựng mặt đường phải tuân theo cốt xây dựng của quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị.

8.7. 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.

8.8. Việc xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trong vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện thì chỉ được cấp giấy phép xây dựng tạm có thời hạn theo thời hạn thực hiện quy hoạch. Vị trí khu vực cấp giấy phép xây dựng tạm nhà ở riêng lẻ phải thuộc khu dân cư hiện hữu, không thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng tạm trên diện tích đất sản xuất, nông lâm nghiệp hiện hữu.

**Việc cấp giấy phép xây dựng tạm được quy định như sau :**

- Việc cấp giấy phép xây dựng tạm chỉ áp dụng đối với những vùng đã có quy hoạch xây dựng được phê duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện.

- UBND huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa cấp giấy phép xây dựng tạm nhà ở riêng lẻ của nhân dân và cơ sở sản xuất, kinh doanh của hộ kinh doanh cá thể do UBND huyện, thị xã, thành phố cấp giấy phép kinh doanh.

- Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng tạm các công trình còn lại, sau khi có chủ trương chấp thuận của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh.

- Thời hạn tồn tại của các công trình, nhà ở được cấp giấy phép xây dựng tạm phải phù hợp với thời gian thực hiện quy hoạch. Trong hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng tạm, ngoài các tài liệu theo quy định, chủ đầu tư công trình còn phải có giấy cam kết tự phá dỡ công trình, nhà ở khi nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng.

- Công trình, nhà ở được phép xây dựng tạm có thời hạn, nếu có yêu cầu phải di chuyển trước thời hạn thực hiện quy hoạch, hoặc trước thời hạn được ghi trong giấy phép xây dựng tạm thì được đền bù theo quy định của pháp luật. Hết

---

thời hạn hiệu lực của giấy phép, nếu Nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch thì chủ công trình xây dựng phải tự phá dỡ và được đền bù phần hiện trạng công trình đã có trước khi xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm; Nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chủ công trình xây dựng phải chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế.

- UBND huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm căn cứ quy hoạch xây dựng trên địa bàn đã được phê duyệt để xác định và ban hành thời gian thực hiện quy hoạch từng khu vực, công bố rộng rãi cho nhân dân biết để thực hiện. làm cơ sở cho công tác quản lý và cấp giấy phép xây dựng tạm.

- Tùy thuộc vào tình hình, đặc điểm của mỗi địa phương, mỗi khu vực và thời gian cụ thể thực hiện quy hoạch xây dựng mà Sở Xây dựng, Ủy Ban Nhân Dân huyện, thị xã, thành phố xác định quy mô cho công trình cấp giấy phép xây dựng tạm cho phù hợp, tránh lãng phí nhưng vẫn đảm bảo an toàn, vệ sinh, môi trường.

### **9. Một số quy định đối với việc xây dựng nhà ở riêng lẻ :**

9.1 Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật. Khi đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ (xây mới, cải tạo, sửa chữa..) thì Chủ đầu tư phải lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ các công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng) tại cơ quan có thẩm quyền về cấp phép xây dựng.

9.2 Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ trong vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện thì chỉ được cấp giấy phép xây dựng tạm có thời hạn theo thời hạn thực hiện quy hoạch.

9.3 Về thiết kế và xây dựng nhà ở riêng lẻ:

a. Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng lớn hơn 250m<sup>2</sup>, từ 3 tầng trở lên (1 trệt, 2 lầu) hoặc nhà ở trong các khu di sản văn hoá, di tích lịch sử-văn hoá 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.

b. Trường hợp nhà ở riêng lẻ có quy mô nhỏ hơn nhà ở theo quy định (điểm a) nêu trên thì cá nhân, hộ gia đình được tự tổ chức thiết kế nhưng phải phù hợp với quy hoạch và quy định xây dựng được duyệt và tự 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.

c. Việc thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ phải do các tổ chức có tư cách pháp nhân và đủ năng lực hành nghề thực hiện. Đối với nhà ở có diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m<sup>2</sup> hoặc dưới 03 tầng thì cá nhân có thể tự tổ chức xây dựng nhưng phải có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình và chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn và vệ sinh môi trường.

d. Khuyến khích việc thực hiện chế độ giám sát thi công công trình đối với nhà ở riêng lẻ.

9.4 Trong trường hợp thực hiện quy hoạch mà công trình phải phá dỡ một phần, thì diện tích đất còn lại được quy định:

a. Nếu diện tích đất còn lại nhỏ hơn  $15m^2$ , hoặc lớn hơn  $15m^2$  nhưng có chiều rộng hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m thì không được phép xây dựng. Nhà nước sẽ thu hồi và đền bù theo quy định của pháp luật.

b. Nếu diện tích đất còn lại từ  $15m^2$  đến  $40m^2$  có chiều rộng và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên, phù hợp với quy hoạch thì được phép xây dựng (xin phép xây dựng). Tuỳ thuộc từng khu vực và kích thước cụ thể để quyết định chiều cao công trình, nhưng không được quá 02 tầng (1 trệt, 1 lầu).

c. Nếu diện tích đất còn lại lớn hơn  $40m^2$ , có chiều rộng và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên, phù hợp với quy hoạch thì được phép xây dựng (xin phép xây dựng). Tuỳ thuộc từng khu vực và kích thước cụ thể để giải quyết định chiều cao và số tầng của công trình.

9.5 Việc xây dựng nhà ở phải đảm bảo đúng theo quy hoạch xây dựng được duyệt, các quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng, đảm bảo môi trường và thực hiện đúng theo giấy phép xây dựng được cấp.

#### **10. Thời gian cấp giấy phép xây dựng :**

10.1 Thời gian giải quyết cấp giấy phép xây dựng công trình trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

10.2 Thời gian giải quyết cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

10.3 Thời gian gia hạn cấp giấy phép xây dựng : 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

10.4. Thời gian cung cấp văn bản, thông tin liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng khi có yêu cầu của người xin cấp giấy phép xây dựng : 07 ngày làm việc.

10.5 Trong thời gian kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải giải quyết cấp giấy phép xây dựng cho chủ đầu tư, trường hợp không cấp được thì phải có văn bản trả lời lý do không cấp giấy phép xây dựng trong thời gian tối đa là 05 ngày (đối với nhà ở riêng lẻ) và 07 ngày (đối với các công trình còn lại) .

10.6 Trường hợp nhà có nguy cơ sụp đổ, có xác nhận của Ủy Ban Nhân Dân phường, xã, thị trấn thì thời gian xét cấp giấy phép xây dựng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

10.7. Quá thời hạn nêu trên mà cơ quan cấp giấy phép không có văn bản trả lời thì coi như đã đồng ý, người xin cấp giấy phép xây dựng được quyền khởi công xây dựng khi đã hội tụ đầy đủ các điều kiện theo như phần I, mục 7 hướng dẫn này.

#### **11. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng và cán bộ công chức làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng :**

11.1 Đối với cơ quan cấp giấy phép xây dựng :

a. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có nhiệm vụ tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ.

---

b. Phải tuyển dụng bố trí đủ cán bộ và công chức cho công tác cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Pháp luật.

c. Phải niêm yết công khai và hướng dẫn các quy định về việc cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp dân. Cung cấp các thông tin liên quan đến cấp giấy phép xây dựng khi có yêu cầu của người xin cấp giấy phép xây dựng.

d. Có lịch tiếp dân và giải quyết kịp thời các khiếu nại, tố cáo của các tổ chức và công dân về việc cấp giấy phép xây dựng theo đúng Luật Khiếu nại tố cáo.

e. Khi tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng phải cử cán bộ công chức có năng lực thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, nếu có những thành phần hồ sơ chưa hợp lệ thì người tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn cho người xin cấp giấy phép xây dựng biết để bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định.

f. 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.

g. Kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép, đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm giấy phép. 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.

h. Đảm bảo thời gian xét cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

i. Chịu trách nhiệm về hậu quả chuyên môn thuộc lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc công trình và môi trường do việc cấp giấy phép xây dựng gây ra.

k. Thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

l. Thông báo cho các cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và hoạt động dịch vụ khác đối với những công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc công trình xây dựng không đúng giấy phép xây dựng được cấp.

m. Khi cần làm rõ thông tin liên quan đến các cơ quan khác để phục vụ việc cấp giấy phép xây dựng mà không thuộc trách nhiệm của người xin cấp giấy phép xây dựng 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.

Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ khi 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 nêu 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.

11.2. Đối với cán bộ, công chức làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng :

a. Cán bộ công chức được giao nhiệm vụ làm các thủ tục cấp giấy phép xây dựng là người có đủ tiêu chuẩn chuyên môn, nghiệp vụ được tuyển dụng theo quy định của Pháp luật và phải qua lớp tập huấn nghiệp vụ về cấp giấy phép xây dựng do tỉnh tổ chức.



b. Phải nắm vững Pháp luật về xây dựng và quản lý đô thị, trình tự, thủ tục hành chính và có năng lực tổ chức thực hiện, giải quyết nhanh gọn công việc theo nhiệm vụ được phân công, không được gây khó khăn, phiền cho người xin cấp giấy phép xây dựng.

c. 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 theo quy định. Trường hợp do cấp giấy phép xây dựng chậm mà người xin phép xây dựng khởi công 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 dỡ bỏ.

#### **12. Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp giấy phép xây dựng :**

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

- Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng.

- Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm Pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng.

- Khởi công xây dựng công trình nếu sau thời gian quy định cấp giấy phép xây dựng mà cơ quan cấp giấy phép xây dựng không có ý kiến trả lời bằng văn bản khi đã đủ các điều kiện khởi công xây dựng công trình quy định tại phần I mục 7 và đã có giấy biên nhận nộp hồ sơ hợp lệ.

12.2. Người xin cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau đây.

- Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng.

- Chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.

- Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho UBND cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình.

- Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng khi có sự điều chỉnh, thay đổi thiết kế phải được sự chấp thuận của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

#### **13. Trách nhiệm của các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tư vấn đầu tư và xây dựng, nhà thầu xây dựng :**

Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tư vấn đầu tư và xây dựng, nhà thầu xây dựng phải chịu trách nhiệm về kết quả công việc của mình theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, và các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

## **II. NHỮNG GIẤY TỜ HỢP LỆ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.**

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/11/2004 về thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, thông tư số 116/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị

định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ, những giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất được quy định như sau :

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Có quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai ( cơ quan có thẩm quyền giao đất phải phù hợp với quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm quyết định).

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy Ban Nhân Dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là UBND cấp xã) xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau :

a). Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15/10/1993 do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

b). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c). Giấy tờ hợp pháp về kế thừa, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất bao gồm :

+ Giấy tờ kế thừa theo quy định của Pháp luật.

+ Giấy tờ tặng, cho nhà đất có công chứng hoặc xác nhận của Ủy Ban Nhân Dân cấp xã tại thời điểm tặng cho;

+ Giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất của cơ quan , tổ chức giao nhà và có xác nhận của Ủy Ban Nhân Dân cấp xã.

d). Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15/10/1993;

đ). Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật, cụ thể :

+ Nhà ở có giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở phải là nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

+ Nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước gồm : nhà ở tiếp quản từ chế độ cũ, nhà vô chủ, nhà vắng chủ đã được các lập sở hữu Nhà nước; Nhà ở tạo lập do ngân sách Nhà nước đầu tư; Nhà ở được tạo lập bằng tiền có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; Nhà ở được tạo lập bằng tiền theo phương thức Nhà nước và Nhân dân cùng làm; Các nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước;

+ Có giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở, mua nhà ở gắn liền với đất ở thuộc sở hữu Nhà nước trước ngày 05/07/1994;

+ Có giấy tờ mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước do cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức đoàn thể của Nhà nước và doanh nghiệp Nhà nước, tổ chức chuyên quản nhà ở bán theo quy định tại Nghị định 61/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở.

e). Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

---

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng trên đất của mình đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất đủ điều kiện để xin cấp giấy phép xây dựng, nhưng phải thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối ... sang đất xây dựng... thì trước khi xin cấp giấy phép xây dựng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất đó theo quy định của Pháp luật về đất đai.

### **III. HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG :**

#### **1. Nhà ở riêng lẻ ở đô thị :**

- a. Đơn xin cấp giấy phép xây dựng ( mẫu số 1 - phụ lục số 4).
- b. Bản sao một trong những giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ hoặc trích đo trên thực địa hoặc sơ đồ ranh giới khu đất (có công chứng).
- c. Ba bộ hồ sơ thiết kế, mỗi bộ gồm :
  - Mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/200 - 1/500 kèm theo sơ đồ vị trí công trình.
  - Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và các mặt cắt chủ yếu công trình tỷ lệ 1/100 - 1/200.
  - Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước tỷ lệ 1/100 - 1/200.
- d. Ảnh chụp hiện trạng 9x12cm mặt đứng chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo, sửa chữa, mở rộng (nếu nhà ở cải tạo, sửa chữa) + các bản vẽ hiện trạng thể hiện mặt bằng, mặt cắt các tầng, mặt đứng và biện pháp phá dỡ (nếu có).

#### **2. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn gồm :**

- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng ( mẫu phụ lục 5).
- Bản sao một trong những giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất có chứng nhận của Ủy Ban Nhân Dân xã.
- Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình trên lô đất và các công trình liền kề nếu có ( có thể do chủ nhà tự vẽ), bản vẽ phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của ngôi nhà, các công trình phụ 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).
- Sơ đồ mặt bằng thực hiện theo mẫu phụ lục số 8 của Nghị định số 02/2007/TT.BXD.

#### **3. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc dự án đã có thiết kế cơ sở được thẩm định :**

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.

---

- a) Trường hợp xin cấp giấy phép xây dựng cho một công trình:
- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo mẫu phụ lục số 9 – Thông tư 02/2007/TT-BXD) do chủ đầu tư đứng tên.
  - Bản sao một trong những giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ, hoặc trích đo thực địa hoặc sơ đồ ranh giới khu đất (có công chứng).
  - Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở.
- b) Trường hợp xin cấp giấy phép xây dựng một lần cho nhiều công trình hoặc một lần cho tất cả các công trình thuộc dự án:
- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 9 của Thông tư 02/2007/TT-BXD.
  - Bản sao có công chứng hoặc chứng thực giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
  - Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các công trình mà chủ đầu tư xin giấy phép xây dựng.

**4. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng công trình tôn giáo :**

- a. Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo mẫu số 1 - phụ lục số 4) do chủ đầu tư đứng tên.
- b. Bản sao một trong những giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất kèm sơ đồ vị trí (có công chứng).
- c. Văn bản chấp thuận cho phép xây dựng của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh.
- d. Phiếu xác nhận thông qua công an Phòng cháy Chữa cháy.
- e. 03 Bộ hồ sơ thiết kế kỹ thuật, mỗi bộ gồm :
- + Mặt bằng hiện trạng công trình trên lô đất tỉ lệ 1/200 - 1/500.
  - + Mặt bằng công trình trên lô đất tỉ lệ 1/200 - 1/500.
  - + Các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình tỉ lệ 1/100-1/200.
  - + Bản vẽ mặt bằng móng tỉ lệ 1/100 -1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỉ lệ 1/50 kèm theo sơ đồ hệ thống và điểm đầu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước tỷ lệ 1/100 - 1/200.
  - + Ảnh chụp hiện trạng khổ 9x12 cm mặt chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo sửa chữa.
- f. Tài liệu khảo sát địa chất công trình.

**5. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng tạm :**

- a). Đơn xin cấp giấy phép xây dựng tạm (mẫu số 2, phụ lục số 4).
- b). Bản sao một trong những giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất kèm theo sơ đồ vị trí đất (có công chứng).
- c). 03 Bộ hồ sơ thiết kế, mỗi bộ gồm :
- + Mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500.
  - + Các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu tỷ lệ 1/100 - /200.
  - + Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 kèm theo sơ đồ về hệ thống và điểm đầu nối kỹ thuật về cấp điện, cấp nước, thoát nước ...
  - + Văn bản chấp thuận cho xây dựng tạm công trình của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh (đối với công trình không phải là nhà ở riêng lẻ).

**6. Hồ sơ xin gia hạn cấp giấy phép xây dựng :**

---

Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng mà công trình chưa khởi công công trình thì người xin cấp giấy phép xây dựng phải xin gia hạn giấy phép xây dựng. Hồ sơ xin gia hạn bao gồm :

- a. Đơn xin gia hạn giấy phép xây dựng do chủ đầu tư đứng tên, nêu rõ lý do xin gia hạn.
- b. Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

#### **7. Hồ sơ xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng :**

7.1 Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng công trình khác với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp, chủ đầu tư phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình theo nội dung điều chỉnh. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy phép xây dựng đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng và chịu trách nhiệm về nội dung cho phép điều chỉnh giấy phép xây dựng. Nội dung điều chỉnh giấy phép xây dựng được ghi bổ sung vào mục “gia hạn, điều chỉnh” trong giấy phép xây dựng đã được cấp cho chủ đầu tư.

7.2 Hồ sơ xin điều chỉnh giấy phép xây dựng gồm:

- a) Đơn xin điều chỉnh giấy phép xây dựng.
- b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.
- c) Bản vẽ thiết kế điều chỉnh.

7.3 thời hạn xét điều chỉnh giấy phép xây dựng chậm nhất là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

#### **8. Quyết định phá dỡ công trình :**

8.1. Việc phá dỡ công trình xây dựng được thực hiện trong những trường hợp sau :

a). Để giải phóng mặt bằng xây dựng công trình mới, công trình xây dựng tạm bao gồm :

- Công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính.
- Công trình, nhà ở riêng lẻ được phép xây dựng tạm, có thời hạn nằm trong quy hoạch nhưng chưa giải phóng mặt bằng xây dựng.

b). Công trình có nguy cơ sụp đổ ảnh hưởng đến cộng đồng và công trình lân cận.

c). Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng, lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, cấp nước, thoát nước, khu di tích lịch sử-văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật; Xây dựng công trình ở khu vực có nguy cơ lũ quét, lở đất ...

d). Công trình xây dựng sai quy hoạch, công trình xây dựng không có giấy phép đối với những công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng hoặc xây dựng sai với nội dung quy định trong giấy phép xây dựng.

đ). Những trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

8.2. Công tác phá dỡ công trình xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu sau :

a). Được thực hiện theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b). Việc phá dỡ công trình phải thực hiện theo hồ sơ giải pháp phá dỡ (gồm thuyết minh và bản vẽ thi công) được duyệt, bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường.

---

**8.3. Trách nhiệm của các bên tham gia phá dỡ công trình :**

a). Người được giao tổ chức thực hiện việc phá dỡ công trình phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện các quy định tại khoản 8.2 nêu trên; Chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi mình gây ra.

b). Người đang sở hữu hoặc sử dụng công trình thuộc diện phá dỡ theo quy định tại khoản 8.1 nêu trên phải chấp hành quyết định phá dỡ của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp không chấp hành thì bị cưỡng chế phá dỡ và chịu mọi chi phí cho công tác phá dỡ.

c). Người có trách nhiệm quyết định phá dỡ công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và hậu quả do không ra quyết định, quyết định không kịp thời, quyết định trái với quy định của pháp luật.

**9. Giấy phép di dời công trình :**

Việc di dời công trình từ vị trí này đến vị trí khác phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, đảm bảo giữ nguyên kiến trúc và chất lượng công trình. Người thực hiện di dời phải thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn lao động, an toàn đối với công trình di dời và các công trình lân cận, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Trước khi di dời công trình, chủ đầu tư phải xin phép di dời. Hồ sơ xin phép di dời gồm :

- a. Đơn xin di dời công trình.
- b. Tập thuyết minh biện pháp di dời công trình kèm bản vẽ kỹ thuật di dời công trình.
- c. Bản sao một trong những giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất kèm theo hồ sơ thửa đất của khu đất sẽ di dời công trình đến (có công chứng).

**IV. THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG :**

**1. UBND tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng các công trình :**

- Các công trình xây dựng thuộc mọi quy mô không phải là nhà ở riêng lẻ tại các đô thị ( trừ công trình được quy định tại khoản 2 và 3 dưới đây).
- Các công trình tôn giáo, công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, quảng cáo, tranh hoành tráng.
- Các công trình thuộc các dự án của tư nhân, các doanh nghiệp, các tổ chức thuộc mọi thành phần kinh tế.
- Các công trình xây dựng khác theo ủy quyền của UBND tỉnh.
- Giấy phép di dời công trình.
- Ban hành các quyết định phá dỡ công trình theo ủy quyền của UBND tỉnh.

**2. UBND tỉnh phân cấp cho UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy phép xây dựng :**

- Các công trình nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu tư nhân, kể cả nhà ở của tư nhân thuộc các dự án phát triển nhà cho phép cá nhân được tự xây dựng.
- Các cơ sở sản xuất, kinh doanh của hộ kinh doanh cá thể do UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy phép kinh doanh.
- Đối với nhà ở riêng lẻ của tư nhân tại các khu vực có các di tích văn hóa, lịch sử được xếp hạng thì UBND thành phố Biên Hòa xin thỏa thuận với Sở Xây dựng trước khi cấp giấy phép xây dựng.
- Ban hành các quyết định phá dỡ công trình theo quy định.

### **3. UBND tỉnh phân cấp cho UBND các huyện, thị xã Long Khánh cấp giấy phép xây dựng :**

- Các công trình nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu tư nhân trong đô thị, tại các trung tâm cụm xã, kể cả nhà ở của tư nhân thuộc các dự án phát triển nhà cho phép tư nhân được tự xây dựng.
- Các cơ sở sản xuất, kinh doanh của hộ kinh doanh cá thể do UBND huyện, thị xã cấp giấy phép kinh doanh.
- Đối với nhà ở riêng lẻ của tư nhân tại các khu vực có các di tích văn hóa, lịch sử được xếp hạng thì UBND huyện, thị xã Long Khánh xin thỏa thuận với Sở Xây dựng trước khi cấp giấy phép xây dựng.
- Ban hành các quyết định phá dỡ công trình theo quy định.

### **4. UBND tỉnh phân cấp cho UBND xã cấp giấy phép xây dựng :**

Nhà ở riêng lẻ của nhân dân tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc địa giới hành chính do xã quản lý theo quy định của UBND huyện, thị xã.

## **V. TRÌNH TỰ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ:**

Trình tự cấp giấy phép xây dựng và theo dõi quá trình thực hiện giấy phép xây dựng được tiến hành như sau :

### **1. Tiếp nhận và phân loại hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.**

- Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có nhiệm vụ cử cán bộ đủ thẩm quyền và năng lực tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, kiểm tra nội dung quy cách hồ sơ và tính hợp lệ của hồ sơ, sau đó phân loại, ghi vào sổ theo dõi.
  - Khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, người tiếp nhận hồ sơ phải có giấy biên nhận, trong đó hẹn ngày trả kết quả theo quy định. Giấy biên nhận được lập thành 02 bản, một bản giao cho người xin cấp giấy phép xây dựng, một bản lưu tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
  - Đối với hồ sơ chưa hợp lệ, người tiếp nhận hồ sơ phải trực tiếp thông báo bằng văn bản, hoặc giải thích rõ những yêu cầu cần bổ sung và hoàn chỉnh hồ sơ. Thời gian hoàn chỉnh không tính vào thời gian thụ lý hồ sơ.
  - Trường hợp từ chối không nhận hồ sơ thì người nhận hồ sơ phải trả lời bằng văn bản trong đó nêu rõ lý do từ chối cho đương sự biết.
-

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

Khi giải quyết cấp giấy phép xây dựng, trong trường hợp cần thiết, cơ quan cấp giấy phép xây dựng có thể gửi văn bản cho các tổ chức có liên quan như xây dựng, địa chính, văn hóa, y tế, công nghệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, giao thông công chính, quốc phòng ... và Ủy Ban Nhân Dân sở tại để xin ý kiến.

Sau 10 ngày kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến, các tổ chức và cá nhân được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

## **3 Giải quyết các khiếu nại.**

Khi nhận được khiếu nại về việc cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải cử cán bộ có đủ khả năng và thẩm quyền nhận đơn và trả lời cho chủ đầu tư.

Trong trường hợp chủ đầu tư vẫn không thống nhất với ý kiến trả lời của người đại diện cơ quan cấp giấy phép xây dựng, thì thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải gặp trực tiếp và giải quyết khiếu nại đó của dân hoặc chủ đầu tư. Nếu chủ đầu tư vẫn không thống nhất với cách giải quyết của thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng, thì khiếu nại lên cơ quan cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp luật.

## **4. Thẩm tra hồ sơ, quyết định cấp giấy phép xây dựng và thu lệ phí.**

Căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, các ý kiến tham vấn, chứng chỉ quy hoạch (nếu có), quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng và các văn bản Pháp luật khác có liên quan, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thẩm định hồ sơ, kiểm tra tại thực địa để quyết định hoặc từ chối cấp giấy phép xây dựng.

Giấy phép xây dựng được lập thành 02 bản chính, một bản cấp cho người xin cấp giấy phép xây dựng và một bản lưu ở cơ quan cấp giấy phép xây dựng. Trường hợp giấy phép xây dựng bị mất, thì người xin cấp giấy phép xây dựng phải thông báo cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng biết để xét cấp lại. Trước khi giao giấy phép xây dựng cho người xin cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng thu lệ phí theo quy định của Bộ Tài chính.

Trong thời hạn 12 tháng kể từ khi nhận được giấy phép xây dựng mà công trình vẫn chưa có điều kiện khởi công thì chủ đầu tư phải xin phép gia hạn. Thời gian gia hạn thêm là 12 tháng, quá thời gian trên mà chủ đầu tư vẫn không khởi công xây dựng công trình thì giấy phép không còn giá trị.

## **5. Kiểm tra theo dõi việc thực hiện giấy phép xây dựng.**

Các chủ đầu tư phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại giấy phép xây dựng.

Khi có nhu cầu thay đổi, bổ sung những nội dung ghi trong giấy phép xây dựng thì chủ đầu tư phải làm đơn xin phép cơ quan cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh giấy phép xây dựng, trong đó phải giải trình rõ lý do và nội dung cần thay đổi, bổ sung.

---



Chủ đầu tư phải thông báo ngày khởi công xây dựng công trình cho Ủy Ban Nhân Dân sở tại biết và chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan cấp giấy phép xây dựng, cơ quan quản lý xây dựng tại địa phương và cộng đồng.

Khi công trình đã được xây dựng xong, chủ đầu tư phải tổ chức nghiệm thu theo đúng quy định của Bộ Xây dựng tại điều lệ quản lý chất lượng công trình xây dựng.

**6. Lưu trữ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng và hồ sơ hoàn công.**

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật.

**VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.**

1. Hướng dẫn này thay thế Hướng dẫn số 527/HD.SXD ngày 17/6/2005 của Sở xây dựng.

2. Các cơ quan được Chủ tịch Ủy Ban Nhân Dân tỉnh ủy quyền, phân cấp cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo và thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng đảm bảo nhanh, gọn, chặt chẽ, chính xác theo quy định; đồng thời thường xuyên kiểm tra, có biện pháp xử lý, uốn nắn kịp thời những sai sót và các hành vi tiêu cực.

3. Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy Ban Nhân Dân các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa có trách nhiệm kiện toàn công tác tổ chức, bố trí đủ cán bộ có đủ năng lực, trình độ, phẩm chất và chuẩn bị tốt các điều kiện cần thiết để thực hiện các thủ tục hành chính trong cấp giấy phép xây dựng đúng với quy định của Pháp luật.

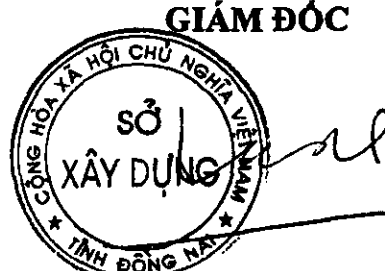
4. Hướng dẫn này có hiệu lực kể từ ngày ký, những quy định, hướng dẫn trước đây trái với hướng dẫn này không còn giá trị.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để nghiên cứu giải quyết.

**Nơi nhận :**

- Thường trực Tỉnh ủy;
  - Thường trực HĐND;
  - UBND tỉnh (b/c);
  - UBND TP Biên Hòa;
  - UBND các huyện;
  - Thị xã Long Khánh;
  - UBND các xã;
  - Các Sở, Ban Ngành thuộc tỉnh;
  - Ban Giám đốc Sở Xây dựng;
  - Các Phòng, Ban Sở Xây dựng;
  - Lưu : VT, QLQH.
- <huong dan cap giay phep xay dung>

**GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN CẢNH**