

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 3

**SỔ TAY HƯỚNG DẪN VỀ VIỆC
XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ
TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 3**



10/2022

LỜI MỞ ĐẦU

Nhằm triển khai thực hiện Kế hoạch 18/KH-UBND ngày 17/01/2022 của Ủy ban nhân dân Quận 3 tổ chức thực hiện chủ đề năm 2022 của Thành phố “*Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19, tiếp tục nâng cao chất lượng xây dựng chính quyền đô thị, cải thiện môi trường đầu tư, đồng hành cùng doanh nghiệp*”; Kế hoạch số 222/KH-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Quận 3 về Phát động phong trào thi đua trong thực hiện “*Chính quyền số, Chuyển đổi số*” trên địa bàn Quận 3; và Kế hoạch số 60/KH-UBND ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Quận 3 về triển khai Chương trình “*Chuyển đổi số của Quận 3*” và Đề án “*Xây dựng Quận 3 trở thành đô thị thông minh*”.

Ủy ban nhân dân quận 3 phát hành Sổ tay hướng dẫn các cá nhân, tổ chức để thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình chuẩn bị xây dựng, thi công công trình, hoàn thành đưa công trình vào sử dụng; những vấn đề thường gặp khi tiến hành thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ, theo đó tổng hợp, bổ sung, cập nhật những quy định pháp luật liên quan mới nhất; đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân và doanh nghiệp tiếp cận thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng bằng dịch vụ công trực tuyến mức độ 3,4.

MỤC LỤC

I. CÁC KHÁI NIỆM CƠ BẢN	1
Nhà ở riêng lẻ.....	1
Công trình xây dựng.....	1
Thi công xây dựng công trình.....	1
Chỉ giới đường đỏ	1
Chỉ giới xây dựng.....	2
Sự cố công trình xây dựng.....	2
II. CÁC TRƯỜNG HỢP XÂY DỰNG PHẢI LẬP THỦ TỤC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG	2
III. CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ .4	4
1. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.....	4
2. Thời hạn cấp giấy phép xây dựng	4
3. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng	4
Hồ sơ cấp giấy phép xây dựng mới	4
Hồ sơ cấp giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo.....	5
4. Bản vẽ đính kèm hồ sơ xin phép xây dựng.....	6
5. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng	6
6. Các loại Giấy phép xây dựng.....	7
Giấy phép xây dựng có thời hạn.....	7
Đối tượng.....	7
Thành phần hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng có thời hạn...8	
Quy mô	9
IV. CÁC NỘI DUNG CẦN TRIỂN KHAI SAU KHI CÓ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG	10
1. Điều kiện khởi công xây dựng công trình	10
2. Thi công xây dựng nhà ở	10
2.1 Quản lý trong thi công xây dựng	10

2.2 Nội dung giám sát thi công xây dựng nhà ở	10
3. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm	11
Trong quá trình thi công xây dựng	11
Các vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng nhà ở	12
4. Các nội dung khác	13
V. XỬ LÝ VI PHẠM VỀ TRẬT TỰ XÂY DỰNG	15
1. Hành vi vi phạm xây dựng	15
Xử lý Vi phạm quy định về khởi công xây dựng	15
Xử lý vi phạm quy định về trật tự xây dựng	15
Biện pháp khắc phục hậu quả	23
2. Hành vi xây dựng không phép	25
Định nghĩa xây dựng không phép	25
Xử lý vi phạm đối với hành vi xây dựng không phép	25
3. Trường hợp cá nhân, tổ chức không chấp hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì bị xử lý ra sao? kinh phí thực hiện việc cưỡng chế phá dỡ như thế nào?	27
VI. CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP VỀ XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ	29
VII. PHỤ LỤC	70
1. Phụ lục các mẫu đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, mẫu bản vẽ đính kèm.	72
Mẫu đơn xin phép xây dựng	72
Bản vẽ mẫu	74

I. CÁC KHÁI NIỆM CƠ BẢN

Căn cứ Điều 3 của Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Khoản 1 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 do Quốc hội ban hành.

Nhà ở riêng lẻ

Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bao gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

Công trình xây dựng

Là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước.

Thi công xây dựng công trình

Gồm xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi; phá dỡ công trình; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng.

Chỉ giới đường đỏ

Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

Chỉ giới xây dựng

Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

Sự cố công trình xây dựng

Là hư hỏng vượt quá giới hạn an toàn cho phép, làm cho công trình xây dựng hoặc kết cấu phụ trợ thi công xây dựng công trình có nguy cơ sập đổ, đã sập đổ một phần hoặc toàn bộ trong quá trình thi công xây dựng và khai thác sử dụng công trình.

II. CÁC TRƯỜNG HỢP XÂY DỰNG PHẢI LẬP THỦ TỤC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Việc đầu tư xây dựng mới, sửa chữa cải tạo đối với công trình nhà ở riêng lẻ phải được Ủy ban nhân dân Quận cấp giấy phép xây dựng, ngoại trừ các trường hợp sau¹:

a) Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp;

b) 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;

c) Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 của Luật này;

d) 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;

đ) 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;

e) 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;

g) 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 này;

h) 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;

i) 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;

k) Chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại các điểm b, e, g, h và i khoản này, trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i khoản này có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý.

❖ Đối với các trường hợp xây dựng, sửa chữa cải tạo nhà ở riêng lẻ được miễn Giấy phép xây dựng, Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế cải tạo sửa chữa theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý (hạn chế trường hợp bị cơ quan chức năng xử phạt hành chính hành vi xây dựng không có Giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có Giấy phép xây dựng).

III. CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ

1. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn Giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ thuộc Ủy ban nhân dân quận².

2. Thời hạn cấp giấy phép xây dựng

Thời hạn giải quyết hồ sơ cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ là 11 ngày làm việc³.

3. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

Khi có nhu cầu xây dựng mới, sửa chữa cải tạo công trình nhà ở riêng lẻ, chủ đầu tư nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng cho Ủy ban nhân dân quận, thành phần hồ sơ như sau:

Hồ sơ cấp giấy phép xây dựng mới⁴

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính Phủ.

2. Một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. 02 Bản vẽ thiết kế xây dựng. (xem tại Phụ lục 2.3)

4. Đối với công trình xây dựng có công trình liên kề phải có bản cam kết của chủ đầu tư về bảo đảm an toàn đối với công trình liên kề.

Hồ sơ cấp giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo⁵

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở riêng lẻ theo Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định 15/2021/NĐ-CP.

2. Một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ theo quy định của pháp luật.

3. Bản vẽ hiện trạng của các bộ phận công trình dự kiến sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (kích thước tối thiểu 10x15cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.

4. Hồ sơ thiết kế sửa chữa, cải tạo tương ứng với mỗi loại công trình theo quy định tại Điều 43 hoặc Điều 46 Nghị định 15/2021/NĐ-CP.

5. Đối với các công trình di tích lịch sử-văn hóa và danh lam, thắng cảnh đã được xếp hạng thì phải có văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.

6. Hồ sơ giám định kết cấu công trình

4. Bản vẽ thiết kế xây dựng đính kèm hồ sơ xin phép

Căn cứ Khoản 3 Điều 46 tại Nghị Định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng:

02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy kèm theo bản vẽ thẩm duyệt trong trường hợp pháp luật về phòng cháy và chữa cháy có yêu cầu; báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu, gồm:

- ❖ Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

- ❖ Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình;

- ❖ Bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện;

Đối với công trình xây dựng có công trình liền kề phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề.

5. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng⁶

Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình;

Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ

điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện;

6. Các loại Giấy phép xây dựng

Giấy phép xây dựng:

Căn cứ khoản 30 điều 1 Luật số 62/2020/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 do Quốc hội ban hành có những loại giấy phép sau:

- + Giấy phép xây dựng mới;
- + Giấy phép sửa chữa, cải tạo;
- + Giấy phép di dời công trình;
- + Giấy phép xây dựng có thời hạn,

Giấy phép xây dựng có thời hạn

Đối tượng⁷

Nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) của cá nhân thuộc khu vực có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 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, thì được xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo và xây dựng nhà ở riêng lẻ theo đúng mục đích sử dụng đất trước đó (trừ công trình xây dựng có mục đích sử dụng gây ô nhiễm môi trường, có nguy cơ cháy, nổ; các công trình theo quy định phải di dời ra khỏi khu dân cư).

Các đối tượng công trình cụ thể được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn khi đã có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, và phải tuân thủ các quy định khác về Giấy phép xây dựng có thời hạn tại Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014.

Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn⁸

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như

quy định đối với nhà ở riêng lẻ tại Mục 4. Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn”.

Văn bản cam kết tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ.

Trường hợp công trình theo giấy phép xây dựng có thời hạn hết thời gian tồn tại, nhưng Nhà nước vẫn chưa thực hiện quy hoạch xây dựng, nếu chủ đầu tư có nhu cầu sử dụng tiếp thì đề nghị với cơ quan cấp phép cho phép kéo dài thời hạn tồn tại.

Quy mô

Quy mô nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải hài hòa với kiến trúc, cảnh quan khu vực nhưng không được vượt quá 03 tầng (xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật hiện hành); các trường hợp cụ thể được quy định tại Điều 3 Quyết định 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

IV. CÁC NỘI DUNG CẦN TRIỂN KHAI SAU KHI CÓ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1. Điều kiện khởi công xây dựng công trình

Có Giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có Giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014⁹.

2. Thi công xây dựng nhà ở

Quản lý trong thi công xây dựng¹⁰

a) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ tổ chức thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng và chịu trách nhiệm về an toàn trong thi công xây dựng công trình. Khuyến khích chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ tổ chức giám sát thi công xây dựng, lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở riêng lẻ theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, việc thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện.

Nội dung giám sát thi công xây dựng nhà ở

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 9 tại Nghị định 06/2021NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

a) Kiểm tra biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn đối với nhà ở và các công trình liền kề, lân cận;

b) Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị trước khi đưa vào thi công xây dựng;

c) Kiểm tra hệ thống cấp pha, giàn giáo thi công;

d) Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công.

Ngoài những quy định tại Điều này, việc xây dựng phải tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan và quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng trong trường hợp nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình.

3. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm¹⁰

Trong quá trình thi công xây dựng

Căn cứ điểm a, khoản 5, Điều 16 và điểm a, khoản 2, Điều 31, Nghị định 16/2022/NĐ.CP quy định nhà thầu, chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình nào tổ chức thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ vi phạm quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình lân cận hoặc gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác thì bị phạt tiền từ 30 - 40 triệu đồng.

Mức phạt trên áp dụng đối với tổ chức vi phạm, trường hợp cá nhân vi phạm thì mức phạt bằng $\frac{1}{2}$ mức phạt trên.

Ngoài bị việc xử phạt hành chính, người vi phạm còn phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 605 Bộ luật Dân sự 2015, trường hợp nhà cửa, công trình xây dựng gây thiệt hại cho người khác thì chủ sở hữu phải bồi thường. Khi người thi công có lỗi trong việc để nhà cửa, công trình xây dựng khác gây thiệt hại thì phải liên đới bồi thường. Các vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng nhà ở được xử lý theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan (quy định tại mục V Sổ tay này).

4. Các nội dung khác

❖ Chủ đầu tư phải thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn 03 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình¹¹

❖ Việc thi công xây dựng nhà ở phải đảm bảo an toàn trong xây dựng theo QCVN 18:2014/BXD Ban hành theo thông tư số 14/2014/TT-BXD ngày 5/9/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy định liên quan.

❖ Phải liên hệ cơ quan Ủy ban nhân dân quận để lập thủ tục cấp phép sử dụng vỉa hè theo đúng thẩm quyền quản lý (nếu có sử dụng vỉa hè khi thi công) theo Quyết định số 74/2008/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định về quản lý và sử dụng lòng đường, vỉa hè trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

❖ Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế nhà ở khác với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp thì Chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh Giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 theo các nội dung: 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; 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; 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 .

❖ Chủ đầu tư phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng theo nội dung điều chỉnh. Những

thay đổi khác thì không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng đã cấp.

❖ 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 mới¹².

❖ Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đã hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép, nhưng quy hoạch chưa được thực hiện thì chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình đề nghị cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét gia hạn thời gian tồn tại cho đến khi quy hoạch được triển khai thực hiện. Thời hạn tồn tại công trình được ghi ngay vào giấy phép xây dựng có thời hạn đã được cấp¹³.

V. XỬ LÝ VI PHẠM VỀ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

1. Hành vi vi phạm xây dựng

Xử lý vi phạm quy định về khởi công xây dựng công trình

Đối với nhà ở riêng lẻ: phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Không gửi văn bản thông báo ngày khởi công (kèm theo bản sao giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng) cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương nơi xây dựng công trình và cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định;

b) Không thông báo, thông báo chậm cho cơ quan quản

lý nhà nước về xây dựng tại địa phương về thời điểm khởi công xây dựng hoặc có thông báo nhưng không gửi kèm hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

Biện pháp khắc phục hậu quả:

Thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 5 điều 15, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ.

Xử lý vi phạm quy định về trật tự xây dựng

Căn cứ theo Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ

1. Xử phạt hành vi tổ chức thi công 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 hoặc để vật liệu xây dựng không đúng nơi quy định như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác;

b) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 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.

2. 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 như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 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;

c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 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.

3. Xử phạt đối với hành vi không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng như sau:

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

b) 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;

c) 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.

4. 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:

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

b) 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;

c) 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.

5. Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình vi phạm quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình lân cận hoặc gây sụp đổ hoặc có nguy cơ

gây sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác như sau:

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

b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 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;

c) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 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.

6. 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:

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

b) 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;

c) 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.

7. 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:

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

b) 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;

c) 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.

8. Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với hành vi xây dựng công trình không đúng thiết kế xây dựng được thẩm định trong trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

9. Xử phạt đối với hành vi xây dựng không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt như sau:

a) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 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;

c) Phạt tiền từ 160.000.000 đồng đến 180.000.000 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.

10. Xử phạt đối với hành vi xây dựng coi nói, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác hoặc của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung như sau:

a) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 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;

c) Phạt tiền từ 180.000.000 đồng đến 200.000.000 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.

11. 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.

12. Xử phạt hành vi tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm sau khi đã bị lập biên bản vi phạm hành chính (trước khi ban hành quyết định xử phạt) dù người có thẩm quyền đã yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm đối với các hành vi vi phạm hành chính được quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều này thì mức phạt cụ thể như sau:

a) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 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;

c) Phạt tiền từ 400.000.000 đồng đến 500.000.000 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.

13. Xử phạt đối với hành vi đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều này mà tái phạm nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự như sau:

a) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 140.000.000 đồng đến 160.000.000 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;

c) Phạt tiền từ 950.000.000 đồng đến 1.000.0000.000 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.

14. Hình thức xử phạt bổ sung:

a) Tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng từ 03 tháng đến 06 tháng (nếu có) đối với hành vi quy định tại điểm a khoản 12 và điểm a khoản 13 Điều này;

b) Tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng từ 06 tháng đến 09 tháng (nếu có) đối với hành vi quy định tại điểm b khoản 12 và điểm b khoản 13 Điều này;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng từ 09 tháng đến 12 tháng (nếu có) đối với hành vi quy định tại điểm c khoản 12, điểm c khoản 13 Điều này;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại khoản 12, khoản 13 Điều này.

15. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc che chắn theo quy định và khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường (nếu có) với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Buộc thực hiện thủ tục điều chỉnh hoặc gia hạn giấy phép xây dựng hoặc buộc công khai giấy phép xây dựng theo quy định với hành vi quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này;

c) Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm với các hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8 (mà hành vi vi phạm đã kết thúc), khoản 9, khoản 10, khoản 12, khoản 13 Điều này.

16. Đối với hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều này mà đang thi công xây dựng thì

ngoài việc bị phạt tiền theo quy định còn phải tuân theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 Nghị định này.

17. 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.

Biện pháp khắc phục hậu quả

a/ Đối với hành vi vi phạm thi công xây dựng sai phép mà hành vi vi phạm đã kết thúc: Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm¹⁴;

b/ Đối với hành vi xây dựng sai phép, đủ điều kiện điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng mà đang thi công thì xử lý như sau:¹⁵

❖ 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 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 giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh và có giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh;

❖ Hết thời hạn 30 ngày tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình được giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định thì người có thẩm quyền xử phạt ra văn bản thông báo yêu cầu tổ chức, cá nhân vi phạm tự phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.

❖ Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm chỉ được tiếp

tục thi công xây dựng nếu biên bản kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình xác nhận hiện trạng công trình phù hợp với giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định.

❖ Trường hợp hiện trạng công trình không phù hợp giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định thì trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ ngày lập biên bản kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm buộc phá dỡ công trình, phần công trình không phù hợp với giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định.¹⁶

2. Hành vi xây dựng không phép

Định nghĩa xây dựng không phép

Hành vi thi công xây dựng công trình không có Giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có Giấy phép xây dựng (trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng theo Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi bổ sung Luật xây dựng năm 2014) là hành vi xây dựng không phép.

Xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi xây dựng không phép

❖ **Phạt tiền¹⁷**

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

b/ 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;

❖ **Biện pháp khắc phục hậu quả**

a/ Đối với hành vi vi phạm thi công xây dựng không phép mà hành vi vi phạm đã kết thúc: Buộc phá dỡ công trình,

phần công trình xây dựng vi phạm¹⁸;

b/ Đối với hành vi xây dựng không phép, đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng mà đang thi công thì xử lý như sau¹⁹:

❖ 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 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 và có giấy phép xây dựng;

Hết thời hạn 30 ngày tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình giấy phép xây dựng được cấp thì người có thẩm quyền xử phạt ra văn bản thông báo yêu cầu tổ chức, cá nhân vi phạm tự phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.

Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm chỉ được tiếp tục thi công xây dựng nếu biên bản kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình xác nhận hiện trạng công trình phù hợp với giấy phép xây dựng được cấp.

Trường hợp hiện trạng công trình không phù hợp với giấy phép xây dựng thì trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ ngày lập biên bản kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm buộc phá dỡ công trình, phần công trình không phù hợp với giấy phép xây dựng thẩm định²⁰.

3. Trường hợp cá nhân, tổ chức không chấp hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì bị xử lý ra sao? kinh phí thực hiện việc cưỡng chế phá dỡ như thế nào?

Căn cứ Điều 73 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 về thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính phải chấp hành Quyết định xử phạt trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định xử phạt vi phạm hành chính; trường hợp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính có ghi thời hạn thi hành nhiều hơn 10 ngày thì thực hiện theo thời hạn đó. Trường hợp cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính không chấp hành nộp tiền phạt thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại Điều 86 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012:

“2. Các biện pháp cưỡng chế bao gồm:

a) Khấu trừ một phần lương hoặc một phần thu nhập, khấu trừ tiền từ tài khoản của cá nhân, tổ chức vi phạm;

b) Kê biên tài sản có giá trị tương ứng với số tiền phạt để bán đấu giá;

c) Thu tiền, tài sản khác của đối tượng bị cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính do cá nhân, tổ chức khác đang giữ trong trường hợp cá nhân, tổ chức sau khi vi phạm cố tình tẩu tán tài sản.

d) Buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật này.”

Trong trường hợp khẩn cấp, cần khắc phục ngay hậu quả để kịp thời bảo vệ môi trường, bảo đảm giao thông thì cơ quan noringười có thẩm quyền xử phạt đang thụ lý hồ sơ vụ vi phạm hành chính tổ chức thi hành biện pháp khắc phục

hậu quả. Cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính phải hoàn trả kinh phí cho cơ quan đã thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả, nếu không hoàn trả thì bị cưỡng chế thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

Ghi chú

1. Theo điểm Khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.
2. Theo Khoản 37 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.
3. Theo Quyết định số 2543/QĐ-UBND ngày 15/7/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.
4. Theo điều Điều 46 Nghị Định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính Phủ.
5. Theo Điều 47 tại Nghị Định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính Phủ.
6. Theo Điều 9 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 của Chính Phủ.
7. Theo Khoản 1 Điều 2 Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.
8. Theo Điều 50 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính Phủ và điểm c khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014.
9. Theo Khoản 2 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014.
10. Theo Khoản 3 Điều 9 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 của Chính Phủ.
11. Theo Khoản 39 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng
12. Theo Điều 99 Luật Xây dựng năm 2014.
13. Theo Khoản 33 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.
14. Theo Điểm c, Khoản 15, Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ.
15. Theo Khoản 16, Điều 16 và Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ.
16. Theo Khoản 4, Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ.
17. Theo Khoản 7 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ.
18. Theo Khoản 15 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ .
19. Theo Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ.
20. Theo Khoản 16, Điều 16 và Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ.

VI. SẮC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP VỀ XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ

1. Nội dung cấp giấy phép xây dựng

Câu hỏi 1: Khi xây dựng nhà ở riêng lẻ có phải xin giấy phép xây dựng không?

Đáp: Khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội; Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng

Trước khi khởi công xây dựng công trình, Chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định, trừ trường hợp công trình được miễn Giấy phép xây dựng.

Câu hỏi 2: Những công trình nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng?

Đáp: Khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội; Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng: công trình nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng.

Câu hỏi 3: Nếu công trình nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng, khi xây dựng, sửa chữa cải tạo có cần thông báo cơ quan nào hay không?

Đáp: Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 15 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ quy định vi phạm quy định về khởi công xây dựng công trình:

1. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối

với một trong các hành vi sau đây:

b) Không thông báo, thông báo chậm cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương về thời điểm khởi công xây dựng hoặc có thông báo nhưng không gửi kèm hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

Như vậy, Chủ đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng phải có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để được hướng dẫn, theo dõi và quản lý. Trường hợp không thông báo, thông báo chậm cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương thì sẽ bị xử lý theo quy định.

Câu hỏi 4: Trước khi đề nghị cấp giấy phép xây dựng, khi cần thông tin quy hoạch xây dựng và các chỉ tiêu xây dựng thì phải liên hệ cơ quan nào để biết?

Đáp: Để biết thông tin quy hoạch và các chỉ tiêu xây dựng, người dân có thể thực hiện theo 2 cách sau:

- Cách 1: Người dân có thể tham khảo và tra cứu bản đồ đính kèm đồ án quy hoạch được niêm yết công khai tại Trụ sở Phòng Tiếp nhận và Trả hồ sơ - Ủy ban nhân dân Quận 3; Trụ sở Ủy ban nhân dân 12 phường.

- Cách 2: Lập thủ tục đề nghị Cung cấp thông tin quy hoạch nộp tại Phòng Tiếp nhận và Trả hồ sơ - Ủy ban nhân dân quận 3 (Địa chỉ: 99 Trần Quốc Thảo, phường Võ Thị Sáu, Quận 3); Phòng Quản lý đô thị quận 3 có văn bản cung cấp đầy đủ nội dung thông tin để người dân và đơn vị tư vấn thiết kế định hướng trong quá trình thiết kế cơ sở, chuẩn bị hồ sơ cấp giấy phép xây dựng.

- Cách 3: Dùng cổng thông tin trực tuyến, chọn thủ tục cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng, điền thông tin theo mẫu đơn đính kèm và nộp tại đường link như sau: <https://dichvucongportal.hochiminhcity.gov.vn/icloudgate/version4/ps/page/bs/home.cpx>

- Câu hỏi 5: Thủ tục đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch bao gồm những gì? Thời gian giải quyết thủ tục?

Đáp: Căn cứ Quyết định số 6070/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi bổ sung, thay thế thuộc phạm vi chức năng quản lý của Quận

1. Thành phần hồ sơ:

- Đơn đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch.
- Bản photo một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Thời gian giải quyết thủ tục: 11 ngày làm việc.

Câu hỏi 6: Điều kiện để cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ?

Đáp: Căn cứ Điều 91 Luật xây dựng năm 2014 quy định Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị; khoản 31 Điều 1 tại Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội; Luật Kiến trúc số 40/2019 do Quốc hội ban hành ngày 13/6/2019:

- 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 (Điều 39 Luật Kiến trúc).

- Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, 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; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh.

Câu hỏi 7: Điều kiện để cấp giấy phép xây dựng có thời hạn nhà ở riêng lẻ?

Đáp: Căn cứ khoản 33 Điều 1 tại Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội.

1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn gồm:

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;

d) Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ. Trường hợp quá thời hạn này mà quy hoạch xây dựng chưa thực hiện được, 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. Việc hỗ trợ khi phá dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Công trình xây dựng được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và các khoản 3, 4 và 5 Điều 91 của Luật này.

3. Nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và các điểm b, c và d khoản 1 Điều 93 của Luật này.

4. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng mà quy hoạch xây dựng có điều chỉnh kéo dài kế hoạch thực hiện thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình. Trường hợp chủ đầu tư tiếp tục có nhu cầu xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo thì thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo thời hạn của quy hoạch xây dựng điều chỉnh.

5. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp

giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

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 tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.”

Câu hỏi 8: Trường hợp nào không được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho công trình xây dựng mới?

Đáp: Căn cứ khoản 33 Điều 1 tại Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội.

Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp 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 và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

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 tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.”.

Câu hỏi 9: Thời hạn khởi công của Giấy phép xây dựng?

Đáp: căn cứ khoản 10 điều 90 Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội ban hành.

Các loại Giấy phép xây dựng có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Câu hỏi 10: Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới nhà ở riêng lẻ bao gồm những gì?

Đáp: căn cứ điều 46 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định này.

2. Một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy kèm theo bản vẽ thẩm duyệt trong trường hợp pháp luật về phòng cháy và chữa cháy có yêu cầu; báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu, gồm:

a) Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

b) Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình;

c) Bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện;

d) 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.

Câu hỏi 11: Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép sửa chữa cải tạo nhà ở riêng lẻ bao gồm những gì?

Đáp: căn cứ điều 47 Nghị định 15/ 2021 / ND - CP ngày 3/ 3/ 2021 của Chính phủ

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở riêng lẻ theo Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định này.

2. Một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ theo quy định của pháp luật.

3. Bản vẽ hiện trạng của các bộ phận công trình dự kiến sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (kích thước tối thiểu 10 x 15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.

4. Hồ sơ thiết kế sửa chữa, cải tạo tương ứng với mỗi loại công trình theo quy định tại Điều 43 hoặc Điều 46 Nghị định này.

5. Đối với các công trình di tích lịch sử - văn hóa và danh lam, thắng cảnh đã được xếp hạng thì phải có văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình

của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.

Câu hỏi 12: Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép có thời hạn đối với nhà ở riêng lẻ gồm những gì?

Đáp: căn cứ điều 47 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như quy định đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ (thành phần hồ sơ tham khảo phần trả lời tại câu hỏi số 10). Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn”.

Đối với Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải có bản cam kết tháo dỡ khi nhà nước thực hiện quy hoạch có chứng thực của đơn vị có chức năng.

Câu hỏi 13: Quy mô xây dựng đối với phần diện tích thuộc lộ giới như thế nào ?

Đáp:

Quy mô nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải hài hòa với kiến trúc, cảnh quan khu vực nhưng không được vượt quá 03 tầng (xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật hiện hành); các trường hợp cụ thể được quy định tại Điều 3 Quyết định 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân quận 3 sẽ giải quyết theo từng tuyến đường cụ thể đảm bảo mỹ quan đô thị cho khu vực.

Câu hỏi 14: Có được xây dựng tầng lửng không và được xây dựng như thế nào?

Đáp: căn cứ điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng

Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công.

Câu hỏi 15: Khi nào thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy phép xây dựng như thế nào?

Đáp: Căn cứ Điều 98 Luật xây dựng năm 2014 quy định Điều chỉnh Giấy phép xây dựng:

1. Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng:

- 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;

- 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;

- 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.

Câu hỏi 16: Thành phần hồ sơ điều chỉnh Giấy phép xây dựng gồm những gì ?

Đáp: căn cứ khoản 2 điều 51 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ

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

a) Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định này;

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

c) 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng điều chỉnh triển khai sau thiết kế cơ sở được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo quy định tại Điều 43, Điều 44, Điều 45, Điều 46 hoặc Điều 47 Nghị định này;

d) Báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế xây dựng điều chỉnh (trừ nhà ở riêng lẻ) của Chủ đầu tư, trong đó phải có nội dung về bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

Câu hỏi 17: Thủ tục Gia hạn Giấy phép xây dựng như thế nào, thành phần hồ sơ?

Đáp: Căn cứ Điều 99 Luật xây dựng năm 2014 quy định Gia hạn giấy phép xây dựng; căn cứ khoản 3 điều 51 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ

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.

Hồ sơ đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng, gồm:

- a) Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định này;
- b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

Câu hỏi 18: Nội dung bản vẽ thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ gồm những gì?

Đáp: Căn cứ Điều 46 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính Phủ quy định nội dung gồm:

Bộ bản vẽ thiết kế xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy kèm theo bản vẽ thẩm duyệt trong trường hợp pháp luật về phòng cháy và chữa cháy có yêu cầu; báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu, gồm:

Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình;

Bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện;

Câu hỏi 19: Thời gian giải quyết thủ tục hành chính đối với việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ?

Đáp: Quyết định số 6070/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi bổ sung, thay thế thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Xây dựng:

- 11 ngày làm việc đối với thủ tục cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.
- 11 ngày làm việc đối với thủ tục điều chỉnh giấy phép

xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- 5 ngày làm việc đối với thủ tục gia hạn giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

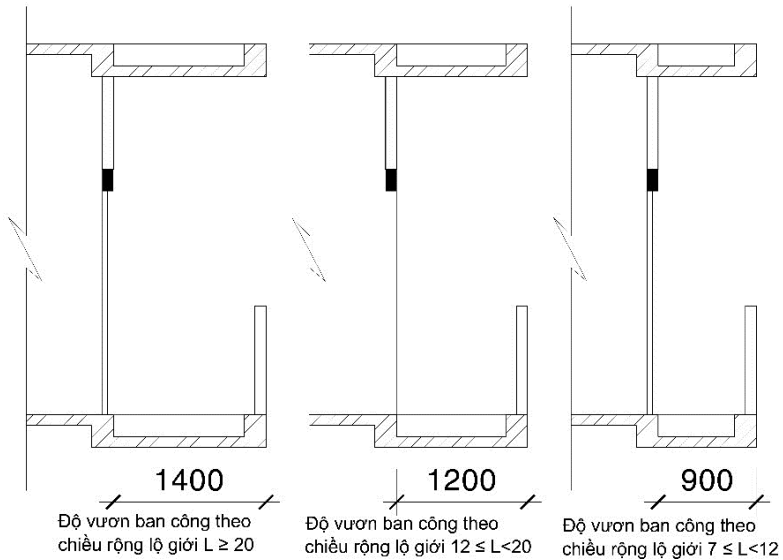
Câu hỏi 20: Kiến trúc ban công được giải quyết cấp phép xây dựng trong trường hợp nào ?

Đáp: Căn cứ Khoản 10 Phụ lục 18 tại Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh:

Độ vưon của ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới không được lớn hơn giới hạn được quy định ở Bảng 4, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0 m cụ thể như sau:

Bảng 4

Chiều rộng lộ giới L(m)	Độ vưon tối đa(m)
$L < 7$	0
$7 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4



- Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công,...) không vươn quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

- Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m.

- Trên tuyến đường có lộ giới từ 20m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn ban công tối đa là 1,4m.

Câu hỏi 21: Quy định về tầng cao đối với các tuyến đường như thế nào?

Đáp: Căn cứ Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh:

Trong đó số tầng cao tối đa là được xem xét khi lô đất có các yếu tố: thuộc trung tâm cấp quận, thuộc trục đường thương mại dịch vụ, hoặc công trình xây dựng trên lô đất có chiều rộng lớn hơn 4.0m. Đồng thời, không được vượt số tầng cao tối đa của ô phố chức năng trong quy hoạch phân 1/2000 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Chiều rộng lộ giới (L)	Số tầng cơ bản	Số tầng cộng thêm nếu có (thuộc 1 trong các trường hợp sau)			Số tầng tối đa
		Thuộc Quận trung tâm hoặc Trung tâm cấp quận	Thuộc trục đường thương mại - dịch vụ	Công trình xây dựng trên lô đất có chiều rộng mặt tiền >8,0m	
(m)	(tầng)	(tầng)	(tầng)	(tầng)	(tầng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
$L \geq 25$	6	-	-	-	6
$16 \leq L < 25$	5	+1	+1	+1	6
$6 \leq L < 16$	4	+1	0	+1	5
$3,5 \leq L < 6$	3	+1	0	+1	4
$L < 3,5$	3	0	0	0	3

a) Số tầng cơ bản: là số tầng được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; Tầng cộng thêm phải lùi vào so với chỉ giới xây dựng 3,5m.

b) Trường hợp chiều rộng mặt tiền công trình nhỏ hơn 4,0m thì không áp dụng cộng thêm tầng tại Bảng 2;

Câu hỏi 22: Khi xây dựng nhà ở thì trường hợp nào phải có khoảng lùi?

Đáp: Căn cứ Khoản 6 tại Phụ lục 18 của Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh:

+Đối với lô đất có diện tích trên 50m², có chiều sâu (D) tính từ ranh lộ giới (trường hợp không thuộc khu có quy hoạch chi tiết 1/500 hay khu cư xá):

a) Trường hợp $D \geq 16m$: công trình phải bố trí khoảng lùi so với ranh đất sau tối thiểu 2m;

b) Trường hợp $9m \leq D < 16m$: công trình phải bố trí khoảng lùi so với ranh đất sau tối thiểu 1m;

c) Trường hợp $D < 9m$: khuyến khích tạo khoảng trống phía sau nhà.

d) Tại các trục đường thương mại - dịch vụ (được xác định tại phụ lục 04), nhà liên kế xây dựng sát ranh lộ giới phải được thiết kế có khoảng lùi tại mặt tiền Tầng 1 (Tầng trệt) và lửng tại trệt nếu có nhằm tăng khả năng tiếp cận và tạo hành lang đi bộ. Khoảng lùi nêu trên căn cứ vào quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị. Nếu chưa được quy định thì phải đảm bảo tối thiểu 3,0m so với ranh lộ giới; trường hợp lô đất có chiều sâu $D < 6m$ thì cần đảm bảo tối thiểu 50% khoảng lùi theo quy định (xem bảng 2)

Bảng 2

Chiều dài(m)	$D < 9$	$9 \leq D < 16$	$D \geq 16$
Khoảng lùi sân sau	Khuyến khích chừa sân sau	Tối thiểu lùi 1.0m	Tối thiểu lùi 2.0m

Câu hỏi 23: Quy định chiều cao tầng trệt và chiều cao công trình như thế nào?

Đáp: Căn cứ Khoản 4 tại Phụ lục 18 của Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh:

Quy định chiều cao tối đa của tầng 1, chiều cao tại vị trí chỉ giới xây dựng, chiều cao tối đa tại đỉnh mái, chiều cao tối đa tại đỉnh mái nếu có yếu tố cộng tầng theo bảng 3.

Câu hỏi 24: Trường hợp nhà có tường chung, kết cấu chung có được cấp giấy phép xây dựng không?

Đáp: Căn cứ Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

Đối với mốc giới là tường nhà chung, chủ sở hữu bất động sản liền kề không được trở cửa sổ, lỗ thông khí hoặc đục tường để đặt kết cấu xây dựng, trừ trường hợp được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý.

Như vậy việc cấp giấy phép xây dựng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến kiến trúc tường chung, kết cấu chung (không cấp phép trên tường chung, kết cấu chung). Trường hợp có ý kiến của chủ sở hữu nhà liền kề đồng ý thì được cấp giấy phép xây dựng ½ tường chung phù hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Câu 25: khi có sự cố công trình Chủ đầu tư phải giải quyết như thế nào?

Đáp: Căn cứ Quyết định 16/2018/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về quy trình giải quyết sự cố công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Khi sự cố xảy ra, chủ công trình và nhà thầu thi công

phải thực hiện theo Điều 12, 13, 14, 15, 16, 17 tại Quyết định 16/2018/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Câu hỏi 26: Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ?

Đáp: Căn cứ Khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng quy định Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý.

Câu hỏi 27: Về mật độ xây dựng được tính như thế nào?

Đáp:

Có thể hiểu mật độ xây dựng của công trình là phần diện tích chừa sân trồng được tính theo tỉ lệ % so với diện tích đất phù hợp quy hoạch xây dựng:

Căn cứ Khoản 10 của Phụ lục 18 tại Quyết định số 6/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh mật độ xây dựng được quy định như sau:

<i>Diện tích lô đất (m²/căn nhà)</i>	<i>≤50</i>	<i>100</i>	<i>200</i>	<i>300</i>	<i>500</i>
<i>Mật độ xây dựng tối đa (%)</i>	<i>100</i>	<i>90</i>	<i>70</i>	<i>60</i>	<i>50</i>

Đối với các lô đất có diện tích nằm giữa cận trên và cận dưới trong bảng phía trên thì được tính toán bằng phương pháp nội suy để có mật độ xây dựng chính xác.

Câu hỏi 28: Để bảo đảm an toàn trong quá trình thi công, nhà thầu thi công phải lưu ý công trường phải đảm bảo những gì?

Đáp:

- Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm quản lý toàn bộ công trường xây dựng theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Chủ đầu tư tổ chức quản lý. Nội dung quản lý công trường xây dựng bao gồm:

+ Xung quanh khu vực công trường xây dựng phải có rào ngăn, trạm gác, biển báo dễ nhìn, dễ thấy để bảo đảm ngăn cách giữa phạm vi công trường với bên ngoài;

+Việc bố trí công trường trong phạm vi thi công của công trình phải phù hợp với bản vẽ thiết kế tổng mặt bằng thi công được duyệt và điều kiện cụ thể của địa điểm xây dựng;

+ Vật tư, vật liệu, thiết bị chờ lắp đặt phải được sắp xếp gọn gàng theo thiết kế tổng mặt bằng thi công;

+ Trong phạm vi công trường xây dựng phải có các biển báo chỉ dẫn về sơ đồ tổng mặt bằng công trình, an toàn, phòng, chống cháy, nổ và các biển báo cần thiết khác.

- Nhà thầu thi công xây dựng phải có các biện pháp bảo đảm an toàn cho người và phương tiện ra vào công trường, tập kết và xử lý chất thải xây dựng phù hợp, không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh khu vực công trường xây dựng.

Ngoài ra, nhà thầu thi công phải thực hiện đầy đủ trách nhiệm được quy định tại điều 13 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 của Chính phủ.

Câu hỏi 29: Nộp hồ sơ trực tuyến về cấp phép xây dựng cho nhà ở tại quận 3 như thế nào?

Đáp:

Chủ đầu tư có thể thực hiện thủ tục nộp hồ sơ cấp phép xây dựng trực tuyến tại trang web:

<https://dichvucongportal.hochiminhcity.gov.vn/icloudgate/ve rsion4/ps/page/bs/home.cpx>

Sau đó chọn tab nộp hồ sơ trực tuyến, và lựa chọn đơn vị thực hiện (Ủy ban nhân dân quận 3, xây dựng), và nhập theo quy trình thực hiện như sau:

Bước 1: Nhập thông tin đơn xin phép

Bước 2: Xác thực thông tin người nộp hồ sơ và thanh toán lệ phí nếu có

Bước 3: Gửi tài liệu file đính kèm và nhận “Giấy tiếp nhận hồ sơ”.

Thông báo và nhận kết quả:

- **Thông báo tình trạng đầy đủ/ hợp lệ hồ sơ nộp trong 24 giờ** (ngày làm việc không gồm ngày lễ, thứ 7, chủ nhật). Bộ hồ sơ nộp trực tuyến qua mạng sẽ được cán bộ chuyên môn kiểm tra, tiếp nhận và trả lời sự đầy đủ, hợp lệ vào Email hoặc điện thoại của người nộp hồ sơ (Chủ đầu tư). Thời gian thực hiện thụ lý tính từ thời điểm trả lời rằng hồ sơ nộp trực tuyến là hợp lệ và đầy đủ giấy tờ đi kèm.

- **Tình trạng xử lý hồ sơ** có thể được tra cứu tại mục “TRA CỨU HỒ SƠ” bên cạnh hoặc gửi tin nhắn SMS tới số điện thoại 091xxxxxx theo cú pháp “HOSO20161000001”.

- **Yêu cầu bổ túc/ bổ sung hồ sơ hoặc trả hồ sơ** khi hồ sơ vướng vấn đề pháp lý (thửa đất thuộc quy hoạch, nhà đất đang bị tranh chấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không hợp pháp, bản vẽ thiết kế không phù hợp tiêu chuẩn thiết kế/ quy hoạch...) người nộp hồ sơ sẽ nhận được thông báo email, SMS, điện thoại. Người nộp hồ sơ thực hiện nộp bổ sung hoặc hiệu chỉnh hồ sơ tại mục “TRA CỨU HỒ SƠ” bên cạnh.

- **Trả kết quả hồ sơ là giấy phép** qua hình thức đăng ký nhận kết quả qua Bưu điện hoặc Người nộp hồ sơ (Chủ đầu tư) trực tiếp tới bộ phận một cửa của đơn vị tiếp nhận để

nhận kết quả.

1. Phụ lục các mẫu đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, mẫu bản vẽ đính kèm.

PHỤ LỤC II

MẪU CÁC VĂN BẢN TRONG QUY TRÌNH CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)

Mẫu số 01	Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng (Sử dụng cho công trình: Không theo tuyến / Theo tuyến trong đô thị / Tín ngưỡng, tôn giáo / Tượng đài, tranh hoành tráng / Nhà ở riêng lẻ / Sửa chữa, cải tạo / Theo giai đoạn cho công trình không theo tuyến / Theo giai đoạn cho công trình theo tuyến trong đô thị / Dự án / Di dời công trình)
Mẫu số 02	Đơn đề nghị điều chỉnh/gia hạn/cấp lại giấy phép xây dựng (Sử dụng cho: Công trình/Nhà ở riêng lẻ)
Mẫu số 03	Giấy phép xây dựng (Sử dụng cho công trình không theo tuyến)
Mẫu số 04	Giấy phép xây dựng (Sử dụng cho công trình ngầm)
Mẫu số 05	Giấy phép xây dựng (Sử dụng cho công trình theo tuyến)
Mẫu số 06	Giấy phép xây dựng (Sử dụng cấp theo giai đoạn của công trình không theo tuyến)
Mẫu số 07	Giấy phép xây dựng (Sử dụng cấp theo giai đoạn của công trình theo tuyến)
Mẫu số 08	Giấy phép xây dựng (Sử dụng cấp cho dự án)
Mẫu số 09	Giấy phép xây dựng (Sử dụng cho nhà ở riêng lẻ)
Mẫu số 10	Giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình
Mẫu số 11	Giấy phép di dời công trình
Mẫu số 12	Giấy phép xây dựng có thời hạn (Sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ)
Mẫu số 13	Mẫu dấu của cơ quan thực hiện cấp giấy phép xây dựng

Mẫu số 01

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

(Sử dụng cho công trình: *Không theo tuyến/Theo tuyến trong đô thị/Tín ngưỡng tôn giáo/Tượng đài, tranh hoành tráng /Nhà ở riêng lẻ/Sửa chữa, cải tạo/Theo giai đoạn cho công trình không theo tuyến/Theo giai đoạn cho công trình theo tuyến trong đô thị/Dự án/Dì dòi công trình*)

Kính gửi: ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 3

1. Thông tin về chủ đầu tư:

- Tên chủ đầu tư (tên chủ hộ):

- Người đại diện:Chức vụ (nếu có):

- Địa chỉ liên hệ: số nhà: đường/phố:

phường/xã:quận/huyện:tỉnh/thành phố:

- Số điện thoại:

2. Thông tin công trình:

- Địa điểm xây dựng:

Lô đất số: Diện tích m².

Tại số nhà:đường/phố

phường/xã: quận/huyện:

tỉnh, thành phố:

3. Tổ chức/cá nhân lập, thẩm tra thiết kế xây dựng:

3.1. Tổ chức/cá nhân lập thiết kế xây dựng:

- Tên tổ chức/cá nhân: Mã số chứng chỉ năng lực/hành nghề:

- Tên và mã số chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

3.2. Tổ chức/cá nhân thẩm tra thiết kế xây dựng:

- Tên tổ chức/cá nhân: Mã số chứng chỉ năng lực/hành nghề:

- Tên và mã số chứng chỉ hành nghề của các chủ trì thẩm tra thiết kế:....

4. Nội dung đề nghị cấp phép:

4.1. Đối với công trình không theo tuyến, tín ngưỡng, tôn giáo:

- Loại công trình:Cấp công trình:

- Diện tích xây dựng:m².
- Cốt xây dựng:m.
- Tổng diện tích sàn (đối với công trình dân dụng và công trình có kết cấu dạng nhà):..... m² (ghi rõ diện tích sàn các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum).
- Chiều cao công trình:m (trong đó ghi rõ chiều cao các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng lửng, tum - nếu có).
- Số tầng:(ghi rõ số tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum - nếu có).

4.2. Đối với công trình theo tuyến trong đô thị:

- Loại công trình:Cấp công trình:
- Tổng chiều dài công trình:m (ghi rõ chiều dài qua từng khu vực đặc thù, qua từng địa giới hành chính xã, phường, quận, huyện, tỉnh, thành phố).
- Cốt của công trình:m (ghi rõ cốt qua từng khu vực).
- Chiều cao tính không của tuyến:m (ghi rõ chiều cao qua các khu vực).
- Độ sâu công trình:m (ghi rõ độ sâu qua từng khu vực).

4.3. Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng:

- Loại công trình: Cấp công trình:
- Diện tích xây dựng:m².
- Cốt xây dựng:m.
- Chiều cao công trình:m.

4.4. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ:

- Cấp công trình:
- Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt):m².
- Tổng diện tích sàn:m² (trong đó ghi rõ diện tích sàn các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum).
- Chiều cao công trình:m (trong đó ghi rõ chiều cao các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng lửng, tum).
- Số tầng: (trong đó ghi rõ số tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum).

4.5. Đối với trường hợp cải tạo, sửa chữa:

- Loại công trình:Cấp công trình:

- Các nội dung theo quy định tại mục 4.1; 4.2; 4.3; 4.4 tương ứng với loại công trình.

4.6. Đối với trường hợp cấp giấy phép theo giai đoạn:

- Giai đoạn 1:

+ Loại công trình: Cấp công trình:

+ Các nội dung theo quy định tại mục 4.1; 4.2; 4.3; 4.4 tương ứng với loại và giai đoạn 1 của công trình.

- Giai đoạn 2:

Các nội dung theo quy định tại mục 4.1; 4.2; 4.3; 4.4 tương ứng với loại và giai đoạn 1 của công trình.

- Giai đoạn ...

4.7. Đối với trường hợp cấp cho Dự án:

- Tên dự án:

Đã được: phê duyệt, theo Quyết định số: ngày

- Gồm: (*n*) công trình

Trong đó:

Công trình số (*1-n*): (*tên công trình*)

* Loại công trình: Cấp công trình:

* Các thông tin chủ yếu của công trình:

4.8. Đối với trường hợp di dời công trình:

- Công trình cần di dời:

- Loại công trình: Cấp công trình:

- Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt): m².

- Tổng diện tích sàn: m².

- Chiều cao công trình: m.

- Địa điểm công trình di dời đến:

Lô đất số: Diện tích: m².

Tại: đường:

phường (xã) quận (huyện)

tỉnh, thành phố:

- Số tầng:

5. Dự kiến thời gian hoàn thành công trình:tháng.

6. Cam kết: Tôi xin cam đoan làm theo đúng giấy phép được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Gửi kèm theo Đơn này các tài liệu:

1 -

2 -

....., ngày tháng năm.....
NGƯỜI LÀM ĐƠN/ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN/CẤP LẠI GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Sử dụng cho: Công trình/Nhà ở riêng lẻ)

Kính gửi:

1. Tên chủ đầu tư (Chủ hộ):

- Người đại diện:Chức vụ:

- Địa chỉ liên hệ:

Số nhà:đường (phố)..... phường (xã)
quận (huyện) tỉnh, thành phố:

- Số điện thoại:

2. Địa điểm xây dựng:

Lô đất số:Diện tích..... m².

Tại: đường:

phường (xã) quận (huyện)

tỉnh, thành phố:

3. Giấy phép xây dựng đã được cấp: *(số, ngày, cơ quan cấp)*

Nội dung Giấy phép:

4. Nội dung đề nghị điều chỉnh so với Giấy phép đã được cấp *(hoặc lý do đề nghị gia hạn/cấp lại)*:

5. Dự kiến thời gian hoàn thành công trình theo thiết kế điều chỉnh/gia hạn:
.....tháng.

6. Cam kết: Tôi xin cam đoan làm theo đúng giấy phép điều chỉnh được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Gửi kèm theo Đơn này các tài liệu:

1 -

2 -

....., ngày tháng năm.....
NGƯỜI LÀM ĐƠN/ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

+ Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt):m²

+ Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm và tầng lửng):
.....m²

+ Chiều cao công trình: m;

+ Số tầng (trong đó ghi rõ số tầng hầm và tầng lửng):

3. Giấy tờ về đất đai:

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu: VT,

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

....., ngày, tháng năm.....
**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 1)

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG..... CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày ... tháng ... năm

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: /GPXD
(Sử dụng cho công trình ngầm)

1. Cấp cho:

.....

Địa chỉ: số nhà: đường (phố)..... phường (xã): quận
(huyện).....tỉnh/thành phố:....

2. Được phép xây dựng công trình theo những nội dung sau:

- Theo thiết kế:

- Do: (tên tổ chức tư vấn)..... lập

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

- Đơn vị thẩm định, thẩm tra (nếu có):

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

- Gồm các nội dung sau:

- Tên công trình:

- Vị trí xây dựng:

+ Điểm đầu công trình (Đối với công trình theo tuyến):

+ Điểm cuối công trình (Đối với công trình theo tuyến):

- Quy mô công trình:

.....

- Tổng chiều dài công trình:

- Chiều rộng công trình: từ: m, đến: m.

- Chiều sâu công trình: từ: m, đến: m.

- Khoảng cách nhỏ nhất đến công trình lân cận:

.....

3. Giấy tờ về đất đai:

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;

- Lưu: VT,

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.

3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

....., ngày tháng ... năm

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 1)

CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG..... **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày ... tháng ... năm

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: /GPXD
(Sử dụng cho công trình theo tuyến)

1. Cấp cho:

.....

Địa chỉ: số nhà:đường (phố)..... phường (xã):quận (huyện).....tỉnh/thành phố:...

2. Được phép xây dựng công trình: (tên công trình)

- Theo thiết kế:

- Do: (tên tổ chức tư vấn)..... lập

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

- Đơn vị thẩm định, thẩm tra (nếu có):

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng (ghi rõ vị trí, địa chỉ):

+ Hướng tuyến công trình:

+ Cốt nền xây dựng công trình:

+ Chiều sâu công trình (đối với công trình ngầm theo tuyến):

3. Giấy tờ về đất đai:

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu: VT,

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

.....

..., ngày... tháng ...năm ...
**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 1)

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG... CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

, ngày.....tháng.... năm...

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

(Sử dụng cấp theo giai đoạn của công trình không theo tuyến)

1. Cấp cho:

.....

Địa chỉ: số nhà:... đường... phường (xã):... quận (huyện) ... tỉnh/thành phố: ...

2. Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: *(tên công trình)*

- Theo thiết kế:

- Do: *(tên tổ chức tư vấn)* lập

- Đơn vị thẩm định, thẩm tra (nếu có):

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng *(ghi rõ lô đất, địa chỉ)*:

+ Cốt nền xây dựng công trình:

+ Mật độ xây dựng:hệ số sử dụng đất:

+ Chỉ giới đường đỏ:..... chỉ giới xây dựng:

+ Diện tích xây dựng: m²

* *Giai đoạn 1:*

+ Chiều sâu công trình (tính từ cốt 0,00 đối với công trình có tầng hầm):.....;

+ Diện tích xây dựng tầng 1 (nếu có):m²

+ Tổng diện tích sàn xây dựng giai đoạn 1 *(bao gồm cả tầng hầm)*:..... m²

+ Chiều cao xây dựng giai đoạn 1:m;

+ Số tầng xây dựng giai đoạn 1 *(ghi rõ số tầng hầm, tầng lửng)*:.....

+ Màu sắc công trình (nếu có):

* *Giai đoạn 2:*

+ Tổng diện tích sàn xây dựng giai đoạn 1 và giai đoạn 2:..... m²

+ Chiều cao công trình giai đoạn 2:m
+ Số tầng xây dựng giai đoạn 2 (ghi rõ số tầng hầm, tầng lửng 2 giai đoạn):.....

+ Màu sắc công trình (nếu có):

* *Giai đoạn*..... (ghi tương tự như các nội dung của giai đoạn 2 tương ứng với giai đoạn đề nghị cấp giấy phép xây dựng)

3. Giấy tờ về đất đai:

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu: VT,...

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

.....

..., ngày... tháng ...năm ...
**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 1)

CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG... CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

, ngày.....tháng.... năm...

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

(Sử dụng cấp theo giai đoạn của công trình theo tuyến)

1. Cấp cho:

.....

Địa chỉ: số nhà:... đường... phường (xã):... quận (huyện) ... tỉnh/thành phố: ...

2. Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: *(tên công trình)*

- Theo thiết kế:

- Do: (tên tổ chức tư vấn)..... lập

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:

- Đơn vị thẩm định, thẩm tra *(nếu có)*:

.....

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

- Gồm các nội dung sau:

* *Giai đoạn 1:*

+ Vị trí xây dựng (ghi rõ vị trí, địa chỉ):.....

+ Hướng tuyến công trình:

+ Cốt nền xây dựng công trình:

+ Chiều sâu công trình (đối với công trình ngầm theo tuyến):

* *Giai đoạn 2:*

+ Vị trí xây dựng (ghi rõ vị trí, địa chỉ):

+ Hướng tuyến công trình:

+ Cốt nền xây dựng công trình:

+ Chiều sâu công trình (đối với công trình ngầm theo tuyến):

* *Giai đoạn...*

3. Giấy tờ về đất đai:

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;

- Lưu: VT,...

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

.....

..., ngày... tháng ...năm ...
**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 1)

CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
XÂY DỰNG... Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

, ngày.....tháng.... năm...

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

(Sử dụng cấp cho dự án)

1. Cấp cho:
- Địa chỉ: số nhà:..... đường (phố)..... phường (xã):..... quận (huyện).....tỉnh/thành phố:
2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án:
- Tổng số công trình: (n) công trình
- Công trình số (1-n):
- (Ghi theo nội dung tại các Mẫu số 03, 04, 05 phù hợp với từng loại công trình để nghị cấp giấy phép xây dựng)*
3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:.....
4. Ghi nhận các công trình đã khởi công:
- Công trình:
- Công trình:
5. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu: VT,...

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:
.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:
.....

..., ngày... tháng ...năm ...
**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 1)

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP
XÂY DỰNG...**

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

, ngày.....tháng..... năm...

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

(Sử dụng cho nhà ở riêng lẻ)

1. Cấp cho:

Địa chỉ: số nhà:đường..... phường (xã):..... quận (huyện)... tỉnh/thành phố:
.....

2. Được phép xây dựng công trình: (tên công trình).....

- Theo thiết kế:

- Do : lập

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng (ghi rõ lô đất, địa chỉ):

+ Cốt nền xây dựng công trình:

+ Mật độ xây dựng:, hệ số sử dụng đất:

+ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

+ Màu sắc công trình (nếu có):

+ Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt): m²

+ Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm và tầng lửng)m²

+ Chiều cao công trình: m; số tầng

+ Số tầng (trong đó ghi rõ số tầng hầm và tầng lửng):

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu: VT,...

CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

.....

..., ngày... tháng ...năm ...
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 1)

CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG... CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

, ngày.....tháng.... năm...

GIẤY PHÉP SỬA CHỮA, CẢI TẠO CÔNG TRÌNH

Số: /GPSC (GPTC)

1. Cấp cho:

- Địa chỉ:

- Người đại diện: Chức vụ:

- Địa chỉ liên hệ:

Số nhà:..... đường (phố) phường (xã)
quận (huyện) tỉnh/thành phố:

- Số điện thoại:

2. Hiện trạng công trình:

- Lô đất số: Diện tích..... m².

Tại:

..... phường (xã)..... quận (huyện)..... tỉnh/thành phố:

- Loại công trình:..... Cấp công trình:

- Diện tích xây dựng:..... m².

- Tổng diện tích sàn:..... m² (ghi rõ diện tích sàn các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum – đối với công trình dân dụng, công trình có kết cấu dạng nhà).

- Chiều cao công trình:m (trong đó ghi rõ chiều cao các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng lửng, tum - đối với công trình dân dụng, công trình có kết cấu dạng nhà).

- Số tầng: (ghi rõ số tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum - đối với công trình dân dụng, công trình có kết cấu dạng nhà).

- Các thông tin về chiều dài công trình, cốt xây dựng, chiều cao tĩnh không, chiều sâu công trình,... tương ứng với loại công trình sửa chữa cải tạo.

3. Được phép sửa chữa, cải tạo với nội dung sau:

- Loại công trình:..... Cấp công trình:
.....

- Các thông tin về công trình tương ứng với loại công trình sửa chữa cải tạo theo quy định tại Mẫu số 03, 04,.... tương ứng với loại công trình.

4. Giấy tờ về quyền sử dụng đất và sở hữu công trình:

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu: VT,...

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

.....

..., ngày... tháng ...năm ...
**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 11

(Trang 1)

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG... CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

, ngày.....tháng.... năm...

GIẤY PHÉP DI DỜI CÔNG TRÌNH

Số: /GPDDCT

1. Cấp cho:

- Địa chỉ:

Số nhà:đường (phố):

phường (xã):..... quận (huyện).....

tỉnh/thành phố:

2. Được phép di dời công trình:

- Tên công trình:.....

- Từ địa điểm: (ghi rõ lô đất, địa chỉ)

- Quy mô công trình: (diện tích mặt bằng, chiều cao công trình)

- Tới địa điểm: (ghi rõ lô đất, địa chỉ)

- Lô đất di dời đến: (diện tích, ranh giới)

- Cốt nền công trình di dời đến:

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

3. Thời gian di dời: Từđến

4. Nếu quá thời hạn quy định tại giấy phép này phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;

- Lưu: VT,...

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

.....

..., ngày... tháng ...năm ...
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 1)

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG... CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

, ngày.....tháng..... năm...

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÓ THỜI HẠN

Số: /GPXD

(Sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ)

1. Nội dung tương ứng với nội dung của giấy phép xây dựng đối với các loại công trình và nhà ở riêng lẻ.
2. Công trình được tồn tại đến:
3. Chủ đầu tư phải tự dỡ bỏ công trình, không được đòi hỏi bồi thường phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi Nhà nước thực hiện quy hoạch theo thời hạn ghi trong giấy phép được cấp.
4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu: VT,...

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

.....

..., ngày... tháng ...năm ...
**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 13

MẪU DẤU CỦA CƠ QUAN THỰC HIỆN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

(Kích thước mẫu dấu: chiều rộng từ 4 cm đến 6 cm; chiều dài từ 6 cm đến 9 cm)

(TÊN CƠ QUAN THỰC HIỆN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG)
GIẤY PHÉP XÂY DỰNG Số:/..... ngày..... tháng..... năm 20..... Ký tên:

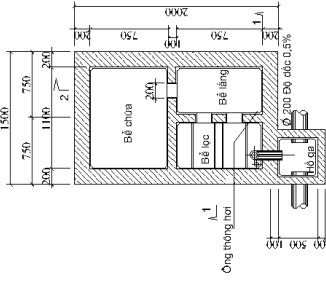
Bản vẽ mẫu hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

BẢN VẼ CẤP PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở

ĐỊA CHỈ:
CHỦ SỞ HỮU:
CÔNG TY THIẾT KẾ:
SỐ LƯỢNG BẢN VẼ:
NGÀY HOÀN THÀNH:

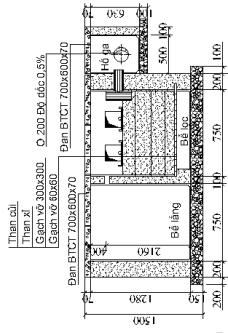
TÊN CÔNG TY	BẢN VẼ CẤP PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở	
	MẶT BẰNG - MẶT ĐŨNG - MẶT CẮT HÓA ĐỒ VỊ TRÍ	BVXD: Ngày
ĐỊA CHỈ CÔNG TY	THIẾT KẾ	CHỦ SỞ HỮU
GIẤY ĐỌC		

HỒA ĐỒ VỊ TRÍ NHÀ XPKD

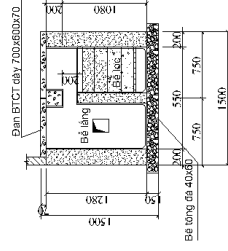


MẶT BẰNG HẦM TỰ HOẠI TL: 1/50

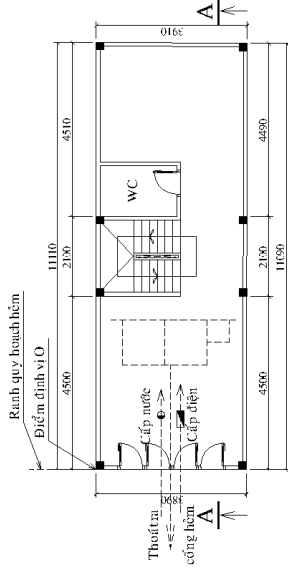
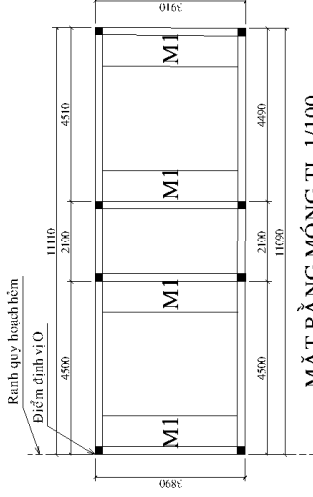
HỒA ĐỒ VỊ TRÍ TL: 1/500 TRÍCH BẾP/C PHƯƠNG 14 - TỜ 8 - THỬA 11

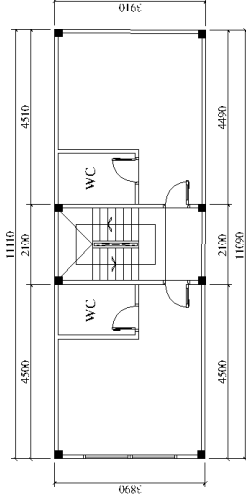


MẶT CẮT 2-2 TL: 1/50

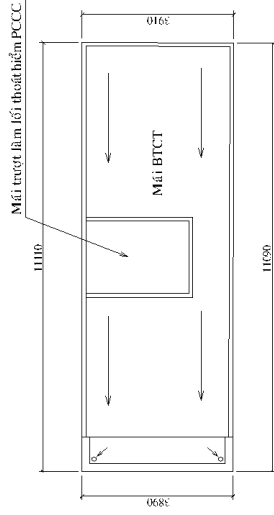


MẶT CẮT 1-1 TL: 1/50

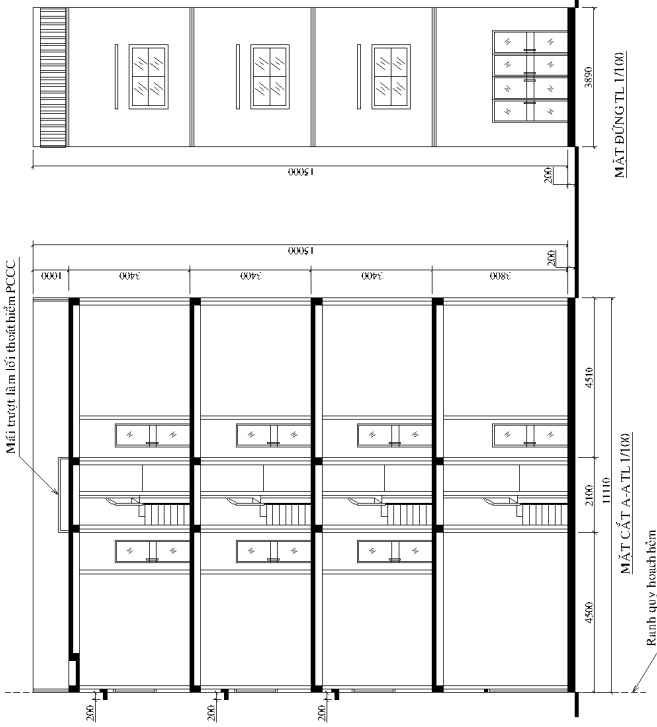




MẶT BẰNG TẦNG 2, 3, 4 TL 1/100



MẶT BẰNG MÁI TL 1/100



Bản vẽ mẫu hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo nhà ở

BẢN VẼ CẤP PHÉP CẢI TẠO SỬA CHỮA NHÀ Ở

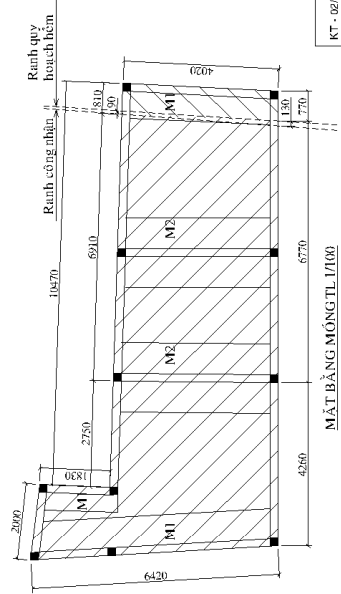
ĐỊA CHỈ:

CHỦ SỞ HỮU:
CÔNG TY THIẾT KẾ:
SỐ LƯỢNG BẢN VẼ:
NGÀY HOÀN THÀNH:

TÊN CÔNG TY	BẢN VẼ CẤP PHÉP CẢI TẠO SỬA CHỮA NHÀ Ở	
ĐỊA CHỈ CÔNG TY	MẶT BẰNG - MẶT ĐÚNG - MẶT CẮT HOA ĐỒ VỊ TRÍ	BV/D: Ngày
GIÁM ĐỐC	THIẾT KẾ	CHỦ SỞ HỮU

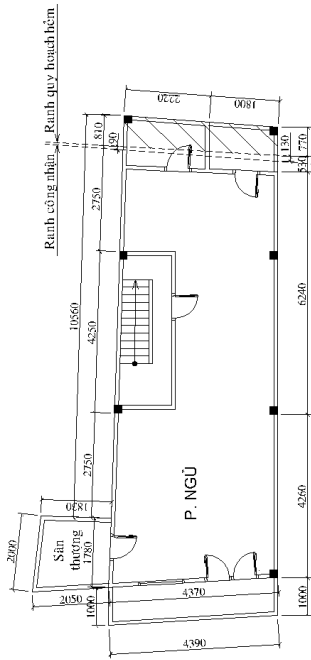
HỒ ĐỒ VỊ TRÍ CPXD

HỒ ĐỒ VỊ TRÍ TL : 1/500
TRÍCH BỐC PHƯƠNG VỎ THỦY SÁU - TỜ 25 - THỦA 333

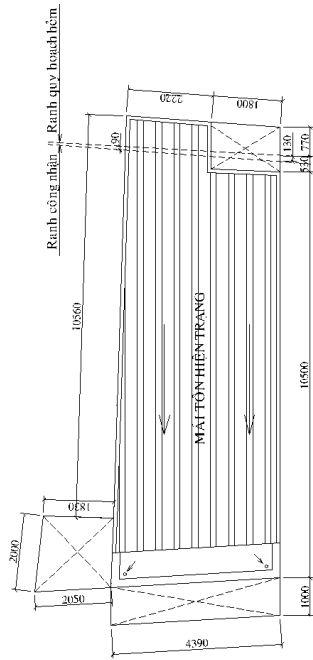


MẶT BẰNG MÔNG TL 1/100

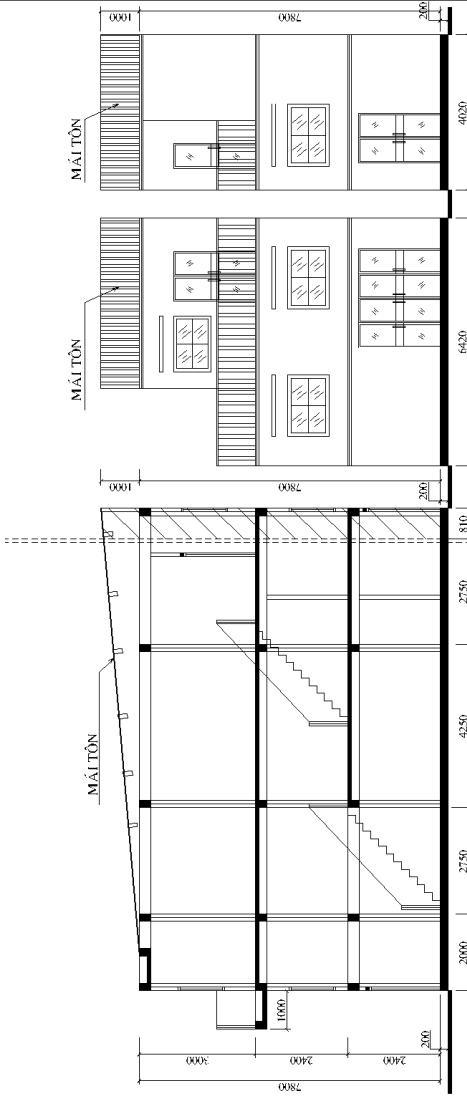
KT - 02/09



MẶT BẰNG TẦNG 2 HIỆN TRẠNG TL 1/100



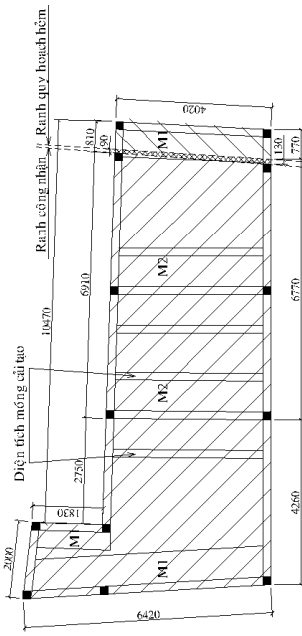
MẶT BẰNG MÁI HIỆN TRẠNG TL 1/100



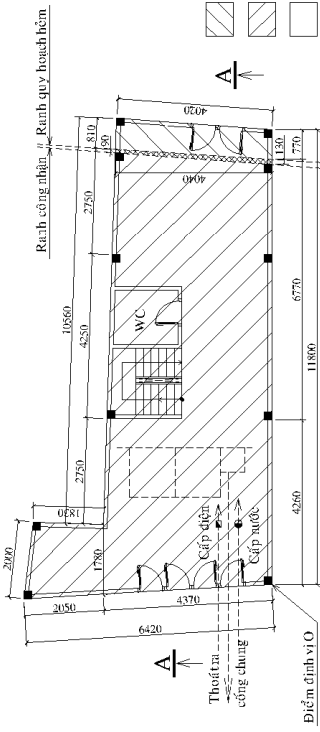
MẶT ĐỨNG SAU
TL 1/100

MẶT ĐỨNG CHÍNH
TL 1/100

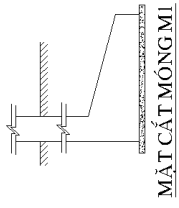
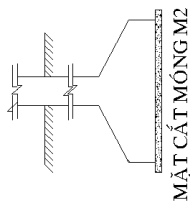
MẶT CẮT A-A HIỆN TRẠNG TL 1/100







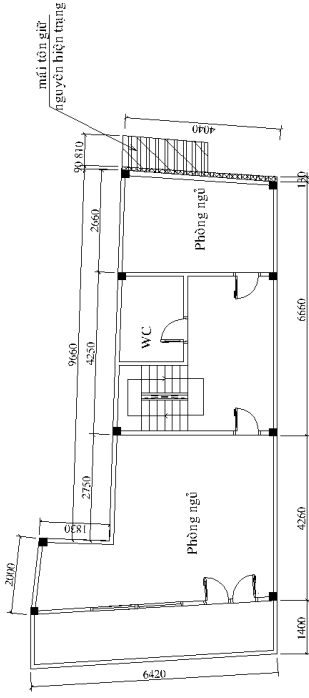
MẶT BẰNG MÓNG CẢI TẠO TL 1/100



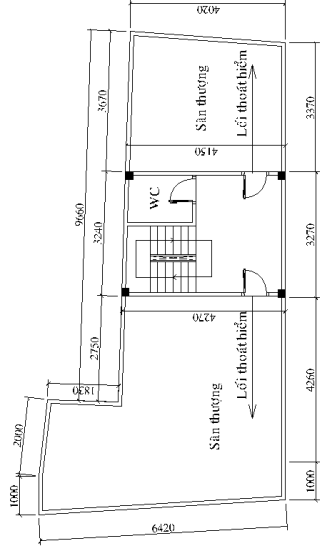
MẶT BẰNG TẦNG 1 CẢI TẠO, SỔ ĐỒ CẤP ĐIỆN, CẤP THOÁT NƯỚC TL 1/100



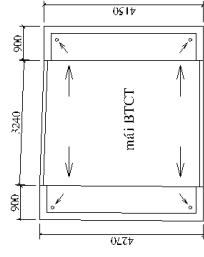
-  Diện tích thuộc quy hoạch bên trong, thi công khi có yêu cầu quy hoạch chung.
-  Diện tích phù hợp quy hoạch, cấu tạo theo hiện trạng.
-  Diện tích xây dựng mới.
-  Diện tích phù hợp quy hoạch, không công nhận, giữ nguyên hiện trạng.



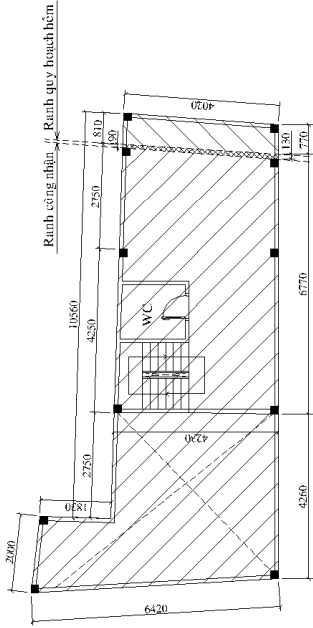
MẶT BẰNG TẦNG 3 XÂY MỚI TL 1/100



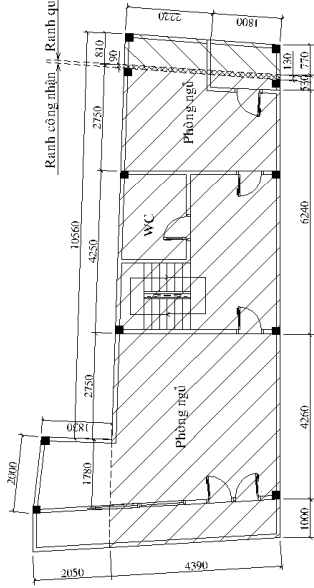
MẶT BẰNG MÁI CHE THANG XÂY MỚI TL 1/100







MẶT BẰNG MÁI TL 1/100

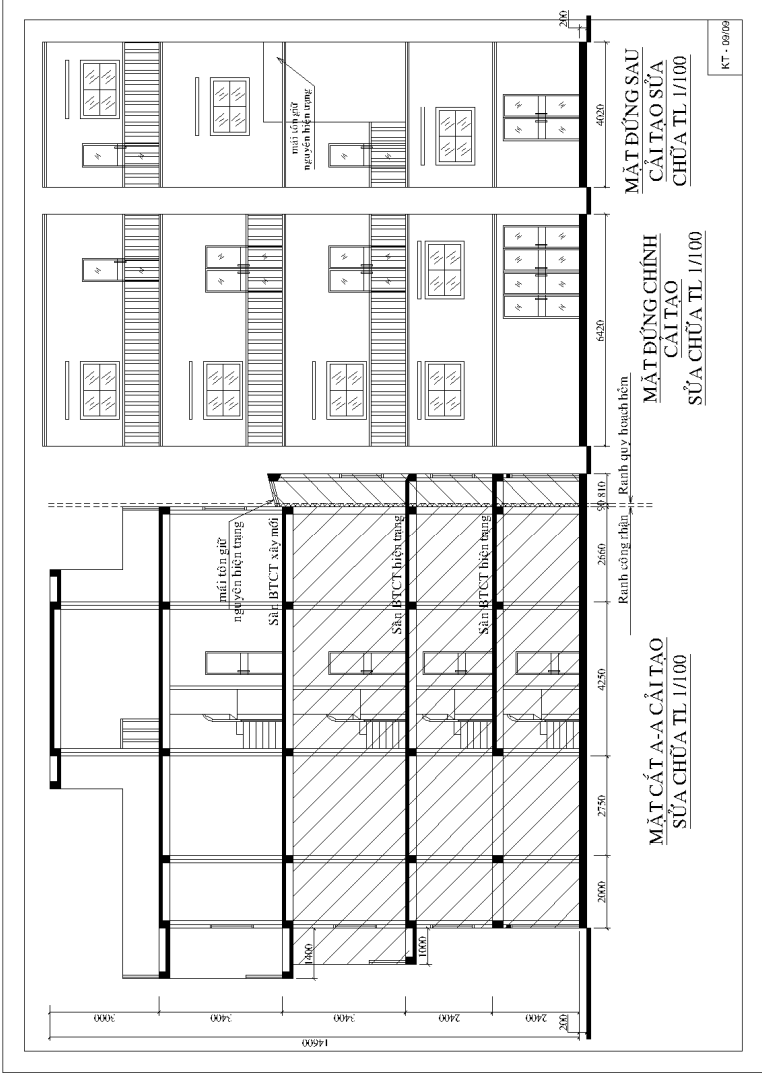


MẶT BẰNG LƯNG CÁI TẠO TL 1/100



MẶT BẰNG TẦNG 2 CÁI TẠO TL 1/100

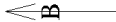
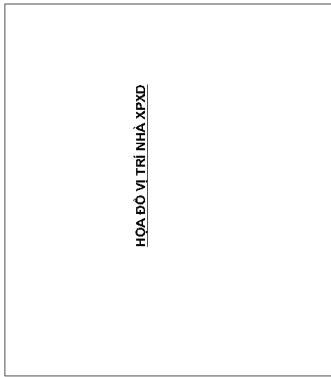
-  Diện tích thuộc quy hoạch hẻm, giữ nguyên hiện trạng. (Area within the planning alley, maintain current status.)
-  Diện tích phải hợp quy hoạch, cải tạo theo hiện trạng. (Area that must comply with planning, renovation according to current status.)
-  Diện tích xây dựng mới. (New construction area.)
-  Diện tích phải hợp quy hoạch, không công nhận, giữ nguyên hiện trạng. (Area that must comply with planning, not recognized, maintain current status.)



Bản vẽ mẫu hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng nhà ở có thời hạn

BẢN VẼ CẤP PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở CÓ THỜI HẠN

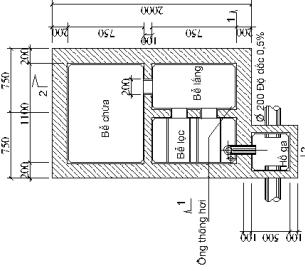
ĐỊA CHỈ:
CHỦ SỞ HỮU:
CÔNG TY THIẾT KẾ:
SỐ LƯỢNG BẢN VẼ:
NGÀY HOÀN THÀNH:



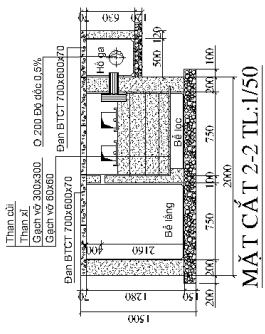
HỒ SƠ VỊ TRÍ NHÀ XÂY DỰNG

TÊN CÔNG TY	BẢN VẼ XIN PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở CÓ THỜI HẠN	BV.XP.T
ĐỊA CHỈ CÔNG TY	THIỆT KẾ	Ngày 28/09/2022 Số BV 01/MS
QUẢN LÝ	CHỦ SỞ HỮU	

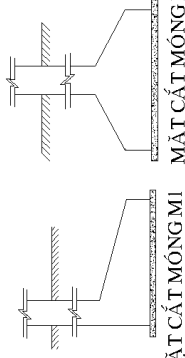
HỒ SƠ VỊ TRÍ TL: 1/500
TRÍCH BẾC PHƯƠNG 14 - TỜ 6 - THƯA 79



**MẶT BẰNG HẦM
TỰ HOẠI TL: 1/50**

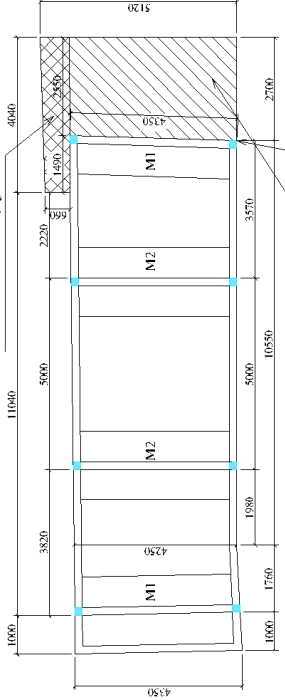


MẶT CẮT 2-2 TL: 1/50



MẶT CẮT MÓNG M1 MẶT CẮT MÓNG M2

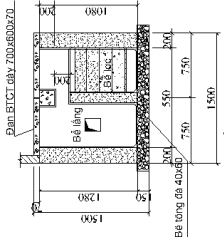
Phần diện tích thuộc quy hoạch
hẻm, đã tháo dỡ mở rộng hẻm.



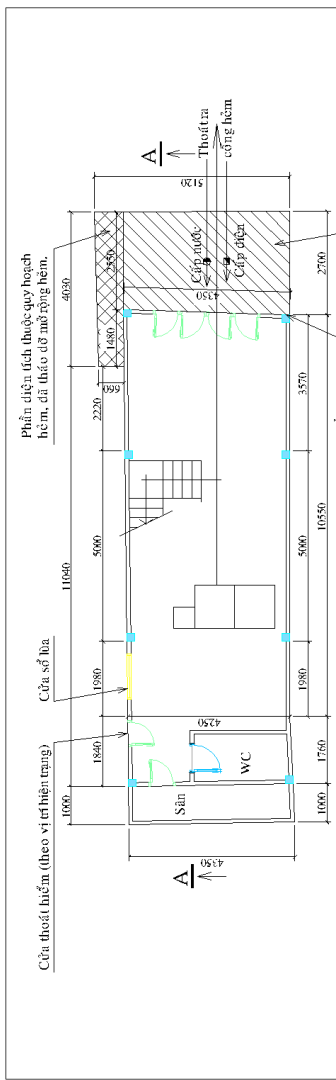
MẶT BẰNG TẦNG 1, SƠ ĐỒ CẤP ĐIỆN, CẤP THOÁT NƯỚC TL 1/100

Phần diện tích thuộc quy hoạch hẻm, không
cùng nhận chế quyền, tháo dỡ khi xây dựng.

Điểm định vị O

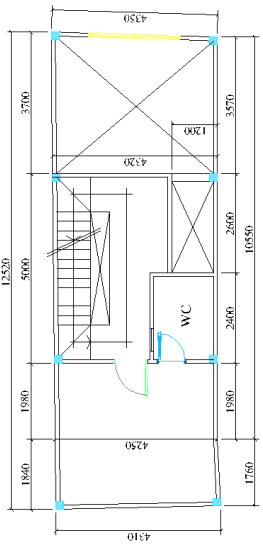


MẶT CẮT 1-1 TL: 1/50

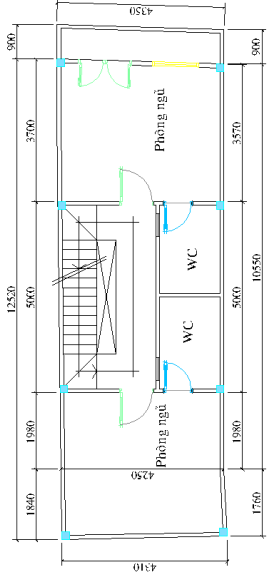


**MẶT BẰNG TẦNG 1, SƠ ĐỒ CẤP ĐIỆN,
CẤP THOÁT NƯỚC TL 1/100**

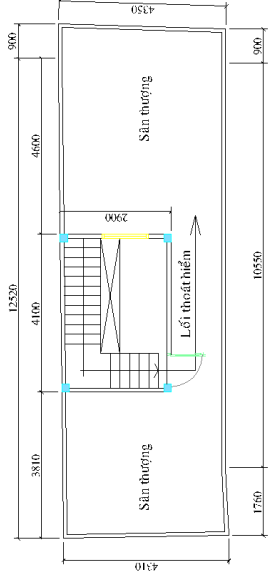
Phần diện tích thuộc quỹ hoạch hẻm, không công nhận chủ quyền, tháo dỡ khi xây dựng



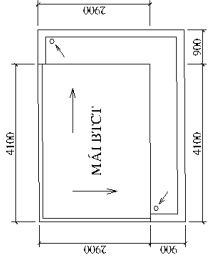
MẶT BẰNG LƯNG TL 1/100



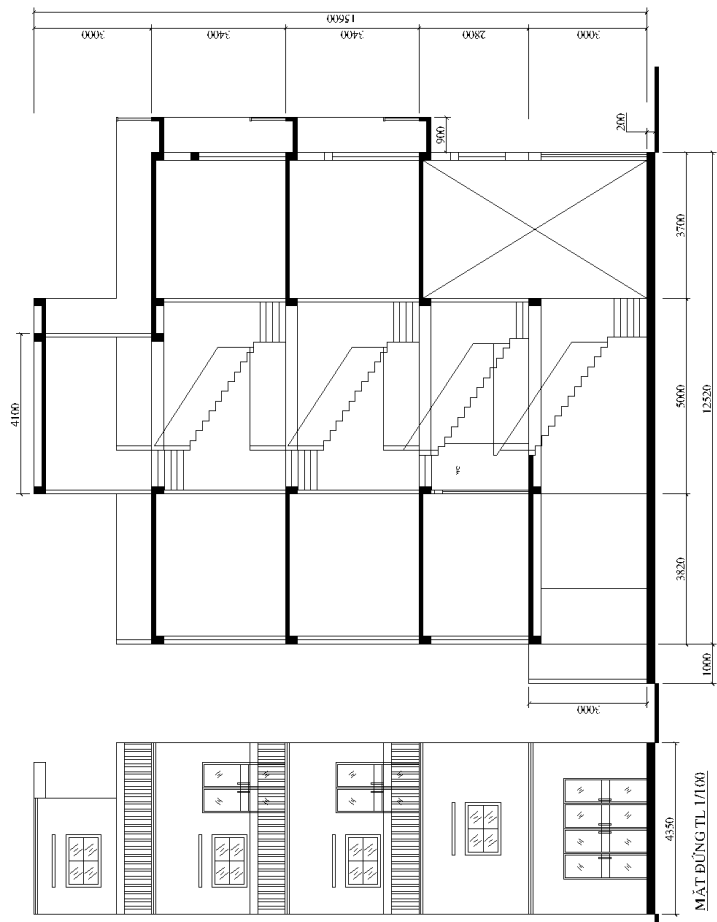
MẶT BẰNG TẦNG 2,3 TL 1/100



MẶT BẰNG MÁI CHE THANG TL 1/100



MẶT BẰNG MÁI TL 1/100



MẶT CẮT A-A TL 1/100

MẶT ĐŨNG TL 1/100

Tài liệu tham khảo

- Bộ luật dân sự năm 2015;
- Luật Xây dựng năm 2014 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội;
- Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012; Luật số 67/2020/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật xử lý vi phạm hành chính
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH25 do Quốc hội ban hành ngày 13/6/2019;
- Nghị Định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;
- Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xử lý vi phạm hành chính;
- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về quy định về

quy trình giải quyết sự cố công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 6070/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi bổ sung, thay thế thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Xây dựng;

- Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;

- Các quy định pháp luật khác có liên quan.