



SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG THÁP

DONG THAP CONSTRUCTION DEPARTMENT

SỔ TAY
HƯỚNG DẪN
XÂY DỰNG NHÀ Ở
RIÊNG LẺ

NĂM 2022

I | CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ

Nhà ở riêng lẻ là công trình nhà ở được xây dựng trên thửa đất 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. Thửa đất dự định xây dựng nhà ở phải có mục đích sử dụng đất phù hợp theo quy định (mục đích sử dụng đất phải là đất ở).

1. CÁC TRƯỜNG HỢP XÂY DỰNG PHẢI ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ ĐƯỢC MIỄN GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1.1 Trước khi khởi công xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo công trình nhà ở riêng lẻ, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng phải do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng như sau¹:

- ❖ 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.
- ❖ 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; trừ nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

1.2 Trường hợp chủ nhà chuyển đổi công năng sử dụng một phần hoặc toàn bộ nhà ở riêng lẻ²:

- ❖ Nếu việc chuyển đổi công năng sử dụng kèm theo việc sửa chữa, cải tạo công trình không thuộc trường hợp được miễn giấy phép quy định tại Mục 1.1 thì chủ nhà phải thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật. Việc thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình trong trường hợp này phải tuân thủ quy định của quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và phù hợp với công năng mới của công trình;
- ❖ Nếu việc chuyển đổi công năng sử dụng không kèm theo việc sửa chữa, cải tạo thì chủ nhà vẫn phải thực hiện quy định của pháp luật về phòng,

¹ Theo Khoản 30 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14.

² Theo Khoản 5 Điều 9 Thông tư 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng.

chống cháy, nổ, pháp luật về môi trường và quy định của pháp luật khác có liên quan (nếu có).

1.3 Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, an toàn hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, lưới điện, đê điều... và các vấn đề về quy hoạch xây dựng, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ theo quy định.

2. THÀNH PHẦN HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

2.1. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới³

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

b) Một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.⁴

c) 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 (xem tại Mục 3).

d) Đối với công trình xây dựng có công trình liên kế phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liên kế.

2.2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo⁵:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo nhà ở riêng lẻ theo Mẫu số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

b) 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.

c) 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. Các bản vẽ thiết kế của hồ sơ đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo thực hiện như tại Mục 3.

³ Theo Điều 46 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

⁴ Theo Điều 3 Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 18/6/2017 của Chính phủ.

⁵ Theo Điều 47 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

3. BẢN VẼ THIẾT KẾ XÂY DỰNG

3.1 Bản vẽ thiết kế xây dựng đính kèm hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng:

- 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.

3.2. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng⁶:

a) 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;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân (trừ các công trình quy định tại điểm a Mục 3.2 nêu trên) dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện;

c) 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, hồ sơ thiết kế phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình trước khi xin cấp giấy phép xây dựng. Việc thiết kế và thẩm tra thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

4. GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÓ THỜI HẠN

4.1. Đối tượng được áp dụng cấp giấy phép xây dựng có thời hạn⁷:

a) Nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng 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) Đối với nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp quy định tại điểm a Mục 4.1 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.

c) 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 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 33 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

4.2. Quy mô được xây dựng⁸:

⁶ Theo Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

⁷ Theo Khoản 2 Điều 6 Quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp được ban hành kèm theo Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của UBND tỉnh Đồng Tháp.

Nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải hài hoà với kiến trúc, cảnh quan khu vực, có quy mô xây dựng 01 tầng (Trong đó, được bố trí gác lửng bằng vật liệu gỗ); không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm; chiều cao xây dựng tối đa 7,5m, mái sử dụng vật liệu nhẹ dạng tấm lợp (Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu xây dựng lắp ghép để thuận lợi trong việc tháo dỡ và tái sử dụng).

Trường hợp nhà ở riêng lẻ được cấp phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo thì quy mô thực hiện theo hiện trạng đã có, không được coi nói, mở rộng quy mô diện tích. Trường hợp hiện trạng công trình, nhà ở riêng lẻ đã có tầng hầm thì được phép cải tạo gia cố lại tầng hầm nhưng không làm ảnh hưởng, gây sạt lở đối với công trình liền kề, công trình lân cận.

4.3. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn⁹:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như quy định đối với hồ sơ đề nghị cấp phép quy định tại Mục 2. Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn”.

Nội dung 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.

4.4. Thời hạn tồn tại của nhà ở riêng lẻ làm cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn¹⁰:

- ❖ Thời hạn tồn tại của nhà ở riêng lẻ theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Thời gian tồn tại cụ thể của nhà ở riêng lẻ sẽ do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xem xét quy định cho phù hợp với thời hạn thực hiện quy hoạch nhưng tối đa 05 năm đối với quy hoạch phân khu, 03 năm đối với quy hoạch chi tiết.
- ❖ Trường hợp hết thời hạn tồn tại theo giấy phép xây dựng có thời hạn mà quy hoạch xây dựng chưa thực hiện, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Việc hỗ trợ khi tháo dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. 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 UBND các huyện, thành phố¹¹.

⁸ Theo Khoản 2, Khoản 3 Điều 6 Quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp được ban hành kèm theo Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của UBND tỉnh Đồng Tháp.

⁹ Theo Điều 50 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

¹⁰ Theo Khoản 5 Điều 6 Quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp được ban hành kèm theo Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của UBND tỉnh Đồng Tháp.

¹¹ Theo Khoản 37 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14.

6. THỜI HẠN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Thời hạn giải quyết hồ sơ cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ là 10 ngày làm việc¹².

(Chủ đầu tư có thể nộp hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND các huyện, thành phố hoặc gửi và nhận kết quả thông qua dịch vụ công ích tại bưu điện cấp xã).

SƠ ĐỒ QUY TRÌNH TIẾP NHẬN VÀ GIẢI QUYẾT CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Trách nhiệm	Nội dung	Thời gian giải quyết
(Nộp hồ sơ) Chủ đầu tư (chủ hộ)	Chuẩn bị hồ sơ đề nghị cấp GPXD, nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND các huyện, thị xã, thành phố nơi xây dựng nhà ở	Sáng: từ 07 giờ đến 11 giờ 30 phút. Chiều: từ 13 giờ 30 đến 17 giờ (các ngày làm việc)
(Tiếp nhận và chuyển hồ sơ) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND các huyện, thị xã, thành phố	<p>Tiếp nhận xem xét, kiểm tra tính chính xác, đầy đủ của hồ sơ</p> <p>Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa chính xác theo quy định, phải hướng dẫn chủ đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo quy định</p> <p>Trường hợp hồ sơ đầy đủ theo quy định, cán bộ tiếp nhận hồ sơ và lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn ngày trả kết quả; đồng thời, chuyển cho Phòng chuyên môn để giải quyết xem xét cấp GPXD</p>	Chuyển ngay hồ sơ tiếp nhận trực tiếp trong ngày làm việc hoặc chuyển vào đầu giờ ngày làm việc tiếp theo đối với trường hợp tiếp nhận sau 15 giờ hàng ngày.
(Giải quyết hồ sơ) Phòng chuyên môn (Phòng Quản lý đô thị thị xã, thành phố hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện) và UBND các huyện, thị xã, thành phố	<p>Sau khi nhận hồ sơ từ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả, Phòng chuyên môn xem xét, thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa</p> <p>Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện để cấp GPXD theo quy định. Tham mưu UBND các huyện, thị xã, thành phố cấp GPXD</p> <p>Trường hợp hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp GPXD theo quy định. Thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư để hoàn chỉnh hồ sơ</p>	09 ngày làm việc
(Trả kết quả) Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND các huyện, thị xã, thành phố	Tiếp nhận kết quả giải quyết hồ sơ từ Phòng chuyên môn. Trả kết quả cho chủ đầu tư (chủ hộ) theo giấy hẹn	Sáng: từ 07 giờ đến 11 giờ 30 phút. Chiều: từ 13 giờ 30 đến 17 giờ (các ngày làm việc)

¹² Theo Quyết định số 997/QĐ-UBND-HC ngày 06/9/2021 của UBND Tỉnh về việc công bố công bố kèm theo Quyết định này Danh mục thủ tục hành chính và Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính mới, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ thuộc lĩnh vực xây dựng (cấp phép xây dựng, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở) thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân Tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế Tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

II | CÁC NỘI DUNG CẦN TRIỂN KHAI SAU KHI CÓ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1. ĐIỀU KIỆN KHỞI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ Ở

Có giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020)¹³

2. THI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ Ở

2.1. Quản lý trong thi công xây dựng nhà ở¹⁴:

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

c) 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.

2.2. Giám sát thi công xây dựng nhà ở¹⁵:

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

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

c) Hệ thống giàn giáo, kết cấu chống đỡ tạm và các máy móc, thiết bị phục vụ thi công;

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

3. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

3.1. Trước khi thi công xây dựng, chủ nhà chủ động liên hệ với các chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liên kề, lân cận để kiểm tra hiện

¹³ Theo Khoản 2 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014.

¹⁴ Theo Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

¹⁵ Theo Khoản 4 Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

trạng và ghi nhận các khuyết tật của công trình liền kề, lân cận (nếu có). Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận có trách nhiệm phối hợp với chủ nhà để kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình làm căn cứ giải quyết các tranh chấp (nếu có).

3.2. Trong quá trình thi công xây dựng, nếu công trình liền kề, lân cận có dấu hiệu bị lún, nứt, thấm, dột hoặc có nguy cơ sập đổ do ảnh hưởng của việc xây dựng nhà ở gây ra, chủ nhà phải phối hợp với chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận để kiểm tra, xác định nguyên nhân và thống nhất biện pháp khắc phục. Trường hợp các bên không thống nhất thì tranh chấp phát sinh được giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.3. 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 III Sổ tay này).

4. CÁC NỘI DUNG KHÁC

- ❖ Chủ đầu tư phải thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho UBND huyện, thành phố thực hiện cấp phép xây dựng và UBND cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn 03 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình¹⁶.
- ❖ Việc thi công xây dựng nhà ở phải đảm bảo chất lượng công trình, an toàn lao động và đảm bảo vệ sinh môi trường; tuân thủ các quy định trong giấy phép xây dựng, không làm ảnh hưởng bất lợi tới các công trình liền kề, lân cận.
- ❖ Phải liên hệ cơ quan Quản lý hạ tầng giao thông (UBND các huyện, thành phố hoặc Sở Giao thông vận tải) 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).
- ❖ Trong quá trình xây dựng, chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công nếu có điều chỉnh thiết kế nhà ở khác với nội dung giấy phép xây dựng trong các trường hợp sau¹⁷:
 - 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.

¹⁶ Theo Khoản 39 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14.

¹⁷ Theo Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014.

- 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.
- ❖ 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 mới¹⁸.
- ❖ 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 chỉnh¹⁹.

¹⁸ Theo Điều 99 Luật Xây dựng năm 2014.

¹⁹ Theo Khoản 33 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14.

III | XỬ LÝ VI PHẠM TRẬT TỰ XÂY DỰNG

Mọi trường hợp xây dựng vi phạm trật tự xây dựng nếu bị cơ quan chức năng phát hiện thông qua việc tổ chức kiểm tra, thông qua xác lập hồ sơ cấp sổ hữu nhà ở hoặc phát hiện thông qua các kênh thông tin tố giác, phản ánh của quần chúng nhân dân đều bị xem xét xử lý vi phạm theo quy định; trong trường hợp tại thời điểm phát hiện hành vi vi phạm đã kết thúc quá 02 năm (hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính) vẫn bị áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định.

1. HÀNH VI XÂY DỰNG SAI PHÉP

1.1. Xác định hành vi xây dựng sai phép:

Xây dựng sai phép là hành vi xây dựng thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014, mà không thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng, cụ thể:

- ❖ 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.

1.2. Mức phạt tiền đối với hành vi xây dựng sai phép của hộ gia đình, cá nhân

a) Đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo, di dời công trình và giấy phép xây dựng có thời hạn như sau²⁰:

- ❖ Phạt tiền từ 7.500.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- ❖ Phạt tiền từ 12.500.000 đồng đến 15.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa.

b) Đối với trường hợp cấp phép xây dựng mới như sau²¹:

²⁰ Theo khoản 4 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

²¹ Theo khoản 6 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

- ❖ Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- ❖ Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 35.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa.

2. HÀNH VI XÂY DỰNG KHÔNG PHÉP

2.1. Xác định hành vi xây dựng không phép:

Xây dựng không phép là hành vi xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng

2.2. Mức phạt tiền đối với hành vi xây dựng không phép của hộ gia đình, cá nhân²²

- 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 40.000.000 đồng đến 50.000.000 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.

3. CÁC TRƯỜNG HỢP KHÁC

3.1. Vi phạm về khởi công xây dựng công trình²³

- a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng khi 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 (UBND cấp huyện) và cơ quan chuyên môn về xây dựng (phòng Kinh tế - Hạ tầng/Quản lý đô thị) theo quy định;
- b) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với hành vi khởi công xây dựng công trình mà chưa có thiết kế bản vẽ thi công của công trình, hạng mục công trình đã được phê duyệt.

3.2. Không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công của hộ gia đình, cá nhân²⁴

- a) Phạt tiền từ 2.500.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

3.3. Không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng của hộ gia đình, cá nhân²⁵

²² Theo khoản 7 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

²³ Theo điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 15 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

²⁴ Theo khoản 2 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

a) Phạt tiền từ 7.500.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 12.500.000 đồng đến 15.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

3.4. Xây dựng không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt của hộ gia đình, cá nhân²⁶

a) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 50.000.000 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;

3.5. 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 của hộ gia đình, cá nhân²⁷

a) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 50.000.000 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;

4. XỬ LÝ VI PHẠM HÀNH CHÍNH ĐỐI VỚI HÀNH VI XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT KHÔNG ĐÚNG MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Việc tổ chức thi công xây dựng nhà ở trên đất không đúng mục đích sử dụng đất thì sẽ bị xem xét xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định của Chính phủ (Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019) về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai²⁸; bên cạnh hình thức bị xử phạt tiền thì tổ chức, cá nhân vi phạm còn bị áp dụng đồng thời 02 biện pháp khắc phục hậu quả sau:

- Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm;

- Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với trường hợp đất không đủ điều kiện được chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở theo quy định hoặc buộc đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng đất nếu đất đủ điều kiện được chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở theo quy định.

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, NÚT HOẶC HƯ HỎNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, CÔNG TRÌNH LẤN CẬN

²⁵ Theo khoản 3 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

²⁶ Theo khoản 9 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

²⁷ Theo khoản 10 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

²⁸ Theo khoản 11 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 16 và khoản 2 Điều 31 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ: 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 sẽ bị xử phạt như sau:

5.1. Xử phạt đối với Chủ đầu tư (tổ chức):

- ❖ Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- ❖ Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa.

5.2. Xử phạt đối với Đơn vị thi công (tổ chức):

- ❖ Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- ❖ Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa.

IV

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ VƯỚNG MẮC THƯỜNG GẶP TRONG CẤP PHÉP, XÂY DỰNG NHÀ Ở

1. 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 thì có được xây dựng nhà ở không?

Trả lời: Đối với các khu vực được xác định trong 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 là các công trình hạ tầng kỹ thuật (như: bến xe, đường dự phóng, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước..., các công trình hạ tầng xã hội (như: trường học, bệnh viện, công viên, nhà văn hóa...) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nếu đáp ứng các điều kiện về mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và quy mô công trình, nhà ở theo quy định tại khoản 33 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 và Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 10/03/2022 của UBND tỉnh Đồng Tháp thì được xem xét cấp phép xây dựng có thời hạn.

2. Trường hợp nào thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng nhà ở?

Trả lời: Nhà ở đã được cấp giấy phép xây dựng nếu chưa thi công hoặc đang trong quá trình thi công xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế xây dựng làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ nhà 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.

3. Khi sửa chữa (cải tạo) nhà ở có cần phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng hay không?

Trả lời: Khi người dân có nhu cầu sửa chữa (cải tạo) nhà ở đối với khu vực nhà ở theo quy định phải có giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng thì đều phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng sửa chữa (cải tạo), trừ những trường hợp sau:

- Nhà ở sửa chữa, cải tạo lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình;

- Nhà ở sửa chữa, cải tạo thay đổi kiến trúc mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc.

4. Thế nào là xây dựng vi phạm đất dành cho đường bộ, đường thủy?

Trả lời: Là việc chủ đầu tư tổ chức thi công xây dựng nhà ở, lều quán, công ra vào, tường rào... trong phạm vi đất dành cho đường bộ, đường thủy mà chưa được cơ quan quản lý đường bộ, đường thủy có thẩm quyền chấp thuận và cấp giấy phép thi công theo quy định.

5. Chủ đầu tư có phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng khi xây dựng hàng rào kiên cố trong khu vực quy định phải có giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình không?

Trả lời: Căn cứ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020, thì trường hợp xây dựng công trình hàng rào kiên cố nêu trên, không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng. Do đó, trước khi xây dựng chủ đầu tư phải thực hiện các thủ tục để được cấp phép xây dựng theo quy định.

6. Nhà ở đề nghị cấp phép xây dựng có diện tích sàn lớn hơn 250m² nhưng dưới 3 tầng và cao dưới 12m. Xin hỏi, chủ nhà có được tự thiết kế để làm thủ tục đề nghị cấp phép xây dựng nhà ở trên không?

Trả lời: Theo quy định tại Điểm b Khoản 7 Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 và Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ thì "đối với nhà ở riêng lẻ dưới 03 tầng và có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m², hộ gia đình có thể tự tổ chức thiết kế và chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận". Do đó, trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ có diện tích sàn lớn hơn 250 m² nhưng xây dựng dưới 3 tầng hoặc chiều cao dưới 12m thì chủ nhà không được tự thiết kế.

7. Nhà ở đã được cấp giấy phép xây dựng nhưng do yếu tố khách quan nên chưa khởi công có được gia hạn không, thời gian gia hạn tối đa là bao lâu?

Trả lời:

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. Chủ đầu tư được gia hạn giấy phép xây dựng tối đa 02 lần, thời hạn gia hạn tối đa mỗi lần là 01 năm. 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.

8. Trong quá trình xây dựng nhà ở gây ô nhiễm thì sẽ bị xử lý như thế nào?

Trả lời: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 và điểm a Khoản 1 Điều 31 Nghị định 16/2022/NĐ-CP thì trong quá trình tổ chức thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ mà 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, thì chủ đầu tư (nếu tự thực hiện) hoặc nhà thầu thi công sẽ bị xử phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 3.000.000 ÷ 5.000.000 đồng, đồng thời buộc che chắn theo quy định và khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường (nếu có) theo quy định.

Lưu ý: Đối với mục 4 nội dung cấp phép thì điền thông tin tại mục 4.4 (nhà ở riêng lẻ) hoặc mục 4.5 (cải tạo, sửa chữa). Các nội dung còn lại không liên quan tại mục 4 thì để trống.

**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/Di dời công trình*)

Kính gửi:

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))

(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.

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 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)

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 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 tôn 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)

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)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

BẢN CAM KẾT

(Về việc bảo đảm an toàn cho công trình liền kề đối với trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ có công trình liền kề)

Kính gửi:

- Tên chủ đầu tư (chủ hộ)

Người đại diện (nếu là tổ chức).....

Địa chỉ liên hệ:

- Ngày tháng năm Tôi có đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở.....

Nếu được phép xây dựng công trình nhà ở nêu trên, tôi cam kết:

1/ Có các biện pháp che chắn, chống đỡ đảm bảo an toàn cho công trình nhà ở và các công trình liền kề; đảm bảo các điều kiện về an toàn lao động và vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

2/ Hoàn toàn chịu trách nhiệm về sự ổn định, an toàn cho công trình nhà ở trong quá trình thi công xây dựng.

3/ Nếu gây lún, nứt, làm hư hại tới các công trình liền kề và xung quanh, tôi sẽ chịu trách nhiệm khắc phục và đền bù theo quy định. Quá trình thi công nếu có điều gì không đúng với nội dung cam kết trên, tôi sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định của Pháp luật./.

....., ngày..... tháng.....năm.....

Chủ đầu tư (chủ hộ)

(Ký tên, đóng dấu nếu có)

PHỤ LỤC V

(Ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ)

...(1)...

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

, ngày.....tháng.... năm...

THÔNG BÁO KHỞI CÔNG XÂY DỰNG HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Kính gửi:.....(2).....

.....(3).....

.....(1)..... báo cáo về việc khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng như sau:

1. Tên hạng mục công trình, công trình xây dựng:.....thuộc dự án.....
2. Địa điểm xây dựng:
3. Tên và địa chỉ của chủ đầu tư:
4. Tên và số điện thoại liên lạc của cá nhân phụ trách trực tiếp:
5. Quy mô hạng mục công trình, công trình xây dựng (nêu quy mô, các thông số kỹ thuật chủ yếu và công năng sử dụng của các hạng mục công trình, công trình xây dựng).
6. Danh sách các nhà thầu chính và nhà thầu phụ (nếu có): (tổng thầu, các nhà thầu chính: khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng, quản lý dự án).
7. Ngày khởi công và ngày hoàn thành (dự kiến).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu ...;
- Hồ sơ gửi kèm (4)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO QUY ĐỊNH

PHÁP LUẬT CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu pháp nhân)

Ghi chú:

- (1) Tên của chủ đầu tư.
- (2) Tên cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương nơi xây dựng công trình.
- (3) Tên cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định này trong trường hợp công trình thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định này.
- (4) Các trường hợp quy định tại các điểm b, e, h và i khoản 2 Điều 89 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 gửi kèm hồ sơ thiết kế xây dựng; trường hợp quy định tại điểm g khoản 2 Điều 89 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 thì hồ sơ gửi kèm bao gồm: hồ sơ thiết kế xây dựng và các hồ sơ, giấy tờ chứng minh việc đáp ứng điều kiện về cấp phép xây dựng.

