

UBND TỈNH NINH THUẬN  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: 3163 /SXD-QLQHKT&NO  
V/v lấy ý kiến góp ý Dự thảo Quy  
định chi tiết một số nội dung về  
cấp giấy phép xây dựng trên địa  
bàn tỉnh Ninh Thuận.

Ninh Thuận, ngày 28 tháng 9 năm 2020

Kính gửi:

- UBNDTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các Sở, ban ngành thuộc tỉnh;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố;
- Các đoàn thể chính trị - xã hội: Liên Đoàn lao động tỉnh, Tỉnh Đoàn Thanh niên, Hội Liên hiệp Phụ nữ, Hội Nông dân, Hội Cựu chiến binh.

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật xây dựng số ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1508/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành danh mục quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết Luật được Quốc hội khóa XIV thông qua tại kỳ họp thứ 9.

Trên cơ sở quy định Luật xây dựng và các quy định khác có liên quan, Sở Xây dựng đã dự thảo Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận. Nhằm đảm bảo việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật phù hợp quy định, vừa có tính khả thi cao, Sở Xây dựng gửi đến các cơ quan, đơn vị để lấy ý kiến góp ý kiến cụ thể dự thảo Quy định nêu trên, văn bản góp ý gửi về Sở Xây dựng trước **ngày 09/10/2020** để tổng hợp, hoàn chỉnh và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

**Lưu ý:** Nếu quá thời hạn nêu trên mà các cơ quan, đơn vị không có văn bản tham gia góp ý kiến xem như thống nhất nội dung Dự thảo. Đồng thời đề nghị Sở Thông tin và Truyền thông thực hiện đăng tải Dự thảo lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Ninh Thuận theo quy định.

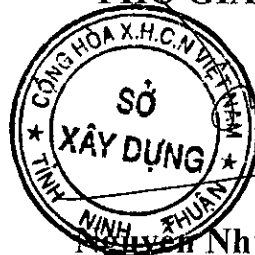
Rất mong sự quan tâm phối hợp của lãnh đạo quý Cơ quan, đơn vị./.

(Đính kèm Dự thảo Quy định)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Đăng tải thông tin Website SXD;
- Lưu: VT, QLQHKT&NO.

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Như Nguyễn

Số: /TTr-SXD

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2020

### TỜ TRÌNH

#### Dự thảo Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật xây dựng số ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1508/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành danh mục quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết Luật được Quốc hội khóa XIV thông qua tại kỳ họp thứ 9.

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh Dự thảo Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, cụ thể như sau:

#### **I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUY ĐỊNH:**

##### **1. Cơ sở pháp lý:**

Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Luật tín ngưỡng, tôn giáo ngày 18 tháng 11 năm 2016;

Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng;

Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng;

## **2. Sự cần thiết ban hành quy định:**

Tại Khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng quy định “Điều 94. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

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 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*”. Theo Quyết định số 1508/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành danh mục quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết Luật được Quốc hội khóa XIV thông qua tại kỳ họp thứ 9, trong đó giao Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận trong Quý IV/2020.

Đồng thời, Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2021, trong đó có một số điều quy định về cấp giấy phép xây dựng khác so với Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014.

Do vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận thay thế *Quyết định số 90/2016/QĐ-UBND ngày 06/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận* là cần thiết, đúng quy định pháp luật hiện hành.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG DỰ THẢO QUY ĐỊNH**

### **1. Mục đích:**

- Làm cơ sở pháp lý cho Sở Xây dựng, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố trong công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

- Rút ngắn thời gian cấp giấy phép xây dựng.

### **2. Quan điểm chỉ đạo:**

- Quy định cụ thể trách nhiệm Sở Xây dựng, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố trong công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

- Quy định cụ thể trách nhiệm cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp và chính quyền địa phương trong công tác công tác cấp giấy phép xây dựng.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUY ĐỊNH**

### **1. Xây dựng dự thảo quy chế, tổ chức lấy ý kiến:**

- Thực hiện Quyết định số 1508/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng đã triển khai Dự thảo Quy định và tổ chức lấy ý kiến của các Sở, ngành và địa phương tại văn bản số ...../SXD-QLQHKT&NƠ ngày ..../.../2020. Kết quả lấy ý kiến của các cơ quan, đơn vị cụ thể như sau:

- + Số lượng đơn vị lấy ý kiến góp ý: .... đơn vị.
- + Số lượng đơn vị có văn bản gửi góp ý: .... đơn vị.
- + Số lượng đơn vị không có văn bản góp ý: .... đơn vị (.....).
- + Số văn bản thống nhất với dự thảo: .... Văn bản.
- + Số văn bản có ý kiến góp ý: ..... văn bản.

- Những ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị đã được Sở Xây dựng tổng hợp, chỉnh sửa, bổ sung một số nội dung phù hợp quy định hiện hành.

## **2. Trình thẩm định dự thảo quy định:**

Sau khi tổng hợp, chỉnh sửa một số nội dung do các cơ quan, đơn vị góp ý kiến. Sở Xây dựng đã có văn bản số ...../SXD-QLQHKT&NƠ ngày ..../.../2020 gửi Sở Tư pháp đề nghị thẩm định văn bản quy phạm pháp luật. Ngày .../.../2020 Sở Tư pháp đã có kết quả thẩm định tại Báo cáo số .../BC-STP. Trên cơ sở thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Xây dựng đã tiếp thu chỉnh sửa theo quy định.

## **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUY ĐỊNH**

**1. Bố cục:** Dự thảo Quy định gồm 3 Chương 10 Điều, bố cục như sau:

- Chương I: Quy định chung.
  - + Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.
  - + Điều 2. Giấy phép xây dựng.
  - Điều 3. Quản lý trật tự xây dựng
- Chương II: Các quy định cụ thể.
  - + Điều 4. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng.
  - + Điều 5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp Giấy phép xây dựng.
  - + Điều 6. Thời gian cấp giấy phép xây dựng
  - + Điều 7. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng
  - + Điều 8. Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn:
- Chương III: Tổ chức thực hiện.
  - + Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong công tác cấp giấy phép xây dựng.

+ Điều 10. Điều khoản thi hành.

## **2. Nội dung cơ bản:**

Trên cơ sở Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan, Sở Xây dựng đề xuất dự thảo quy định bao gồm các nhóm nội dung sau:

### ***(1) Quy định về điều kiện cấp giấy phép xây dựng:***

Dự thảo quy định về điều kiện cấp giấy phép xây dựng căn cứ theo quy định tại Điều 91, 92, 93 Luật Xây dựng và Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật xây dựng; ngoài ra còn quy định điều kiện khác về đảm bảo cao độ chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và khi cấp giấy phép xây dựng công trình phải đảm bảo các yêu cầu về hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thuỷ lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật (việc bổ sung quy định này nhằm phù hợp với các quy định pháp luật có liên quan).

### ***(2) Quy định về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp Giấy phép xây dựng***

Dự thảo quy định về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình theo quy định tại Điều 95, Điều 96 và Điều 97 của Luật xây dựng năm 2014; Khoản 34, 35 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng; ngoài ra bổ sung các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

### ***(3) Quy định về thời gian cấp giấy phép xây dựng***

Dự thảo quy định rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng 05 ngày so với thời gian được quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều Luật xây dựng.

Đồng thời, quy định trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép mà cơ quan cấp giấy phép xây dựng không cấp giấy phép mà không có văn bản cho chủ đầu tư biết lý do thì chủ đầu tư được phép xây dựng công trình, nhà ở theo hồ sơ thiết kế thi công xin cấp giấy phép xây dựng. Cơ quan cấp phép chịu trách nhiệm đối với trường hợp này. Bổ sung thêm quy định này nhằm nâng cao trách nhiệm của cơ quan cấp phép xây dựng.

### ***(4) Quy định về thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng***

Thẩm quyền cấp phép xây dựng theo đúng quy định của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều Luật xây dựng. Trong đó, bổ sung thêm Sở Xây dựng cấp phép trong cụm công nghiệp, vì hiện nay cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh giao về cho Sở Công thương quản lý không còn trách nhiệm của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh.

***(5) Quy định về quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn***

Quy mô công trình, nhà ở được cấp phép có thời hạn được quy định 01 tầng, chiều cao đối với công trình không quá 10m, đối với nhà ở không quá 5m. Việc quy định về quy mô công trình chỉ được 01 tầng nhằm hạn chế công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng được thuận lợi nếu sau này nhà nước triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng.

***(6) Nhóm quy định về trách nhiệm của các Sở, ngành và địa phương trong quá trình triển khai thực hiện quy định:*** Theo chức năng, nhiệm vụ của các Sở, ban ngành và địa phương mà phân công cụ thể.

## **V. KIẾN NGHỊ**

Trên đây là Tờ trình về Dự thảo Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định ban hành./.

*(Kèm theo dự thảo và các văn bản có liên quan)*

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VT, QLQHKT&NƠ.

**GIÁM ĐỐC**

**Phan Tấn Cảnh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Số: /2020/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép  
xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật tín ngưỡng, tôn giáo ngày 18 tháng 11 năm 2016;*

*Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2020.*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2021 và thay thế Quyết định số 90/2016/QĐ-UBND ngày 06/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các Ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế (Bộ Xây dựng);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL(Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND, UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Thường trực HĐND các huyện, thành phố;
- Trung tâm Công nghệ thông tin và Truyền thông, Công TTĐT Ninh Thuận;
- VPUB: CVP, các PVP, KTTH;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**QUY ĐỊNH**

**Chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng  
trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2020/QĐ-UBND ngày / /2020  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

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

**1. Phạm vi điều chỉnh:**

a) Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

b) Việc cấp phép xây dựng công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động thực hiện theo Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định quản lý xây dựng, lắp đặt và hoạt động của công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

c) Những quy định khác liên quan đến cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định Luật quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21/6/2012; Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng; các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

**2. Đối tượng áp dụng:**

a) Các cơ quan cấp giấy phép xây dựng;

b) Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài là chủ đầu tư xây dựng công trình; tổ chức tư vấn xây dựng, thi công xây dựng và các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

**Điều 2. Giấy phép xây dựng**

1. Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư theo quy định của quy định này, trừ các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng.

### **Điều 3. Quản lý trật tự xây dựng**

1. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng thì việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào nội dung được quy định trong giấy phép xây dựng đã được cấp và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng:

a) Việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan. Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp theo phân cấp có trách nhiệm ban hành Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng;

b) Nội dung quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình được miễn giấy phép xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) hoặc Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc;

c) Đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định bản vẽ thi công thì nội dung quản lý xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ thiết kế đã được thẩm định và các quy định của pháp luật có liên quan.

## **Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

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

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với các trường hợp cụ thể phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 91, Điều 92 và Điều 93 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 năm 2014 và Khoản 31, 32 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng; Đối với công trình xây dựng có chiều cao từ 45m trở lên (tính từ mặt đất tự nhiên) phải có văn bản chấp thuận về cao độ công trình của cơ quan thẩm quyền thuộc Bộ Quốc phòng theo đúng quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về quản lý cao độ chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

2. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Khoản 33 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng.

3. Khi cấp giấy phép xây dựng công trình phải đảm bảo các yêu cầu về hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, đê điều, năng

lượng, khu di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp Giấy phép xây dựng**

1. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình theo quy định tại Điều 95, Điều 96 và Điều 97 của Luật xây dựng năm 2014; Khoản 34, 35 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng.

2. Đối với công trình tín ngưỡng, tôn giáo thì phải có văn bản về sự cần thiết xây dựng và chấp thuận quy mô công trình của cơ quan chuyên môn về tín ngưỡng, tôn giáo thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa và công trình tượng đài, tranh hoành tráng 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.

4. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo.

5. Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

**Điều 6. Thời gian cấp giấy phép xây dựng**

1. Đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng công trình, bao gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn, giấy phép xây dựng điều chỉnh, giấy phép di dời công trình thì thời gian cấp giấy phép xây dựng kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ như sau:

- a) Thời gian không quá 10 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ;
- b) Thời gian không quá 15 ngày làm việc đối với công trình.

2. Đối với trường hợp cấp lại, gia hạn giấy phép xây dựng thì thời gian cấp phép không quá 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Thời gian cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo.

4. Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn theo quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

5. Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép mà cơ quan cấp giấy phép xây dựng không cấp giấy phép mà không có văn bản cho chủ đầu tư biết lý do thì chủ

đầu tư được phép xây dựng công trình, nhà ở theo hồ sơ thiết kế thì công xin cấp giấy phép xây dựng. Cơ quan cấp phép chịu trách nhiệm đối với trường hợp này.

**Điều 7. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng**

1. Ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II; công trình tôn giáo (bao gồm công trình phụ trợ); công trình quảng cáo từ cấp II trở lên; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng; công trình trong cụm công nghiệp; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án và các công trình khác theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Ủy quyền cho Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng trong khu công nghiệp thuộc phạm vi quản lý.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp III, cấp IV; công trình tín ngưỡng; công trình quảng cáo cấp III, cấp IV; nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý.

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

5. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng không thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp không đúng quy định thì Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.

**Điều 8. Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn:**

1. Công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn có diện tích xây dựng tối đa bằng mật độ xây dựng cho phép theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, 01 tầng, chiều cao công trình không quá 10m.

2. Nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn có diện tích xây dựng tối đa bằng mật độ xây dựng cho phép theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, 01 tầng, chiều cao không quá 5m.

3. Đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ hiện hữu trong khu vực hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật mà Nhà nước chưa có chủ trương, kế hoạch thực hiện di dời các công trình, nhà ở riêng lẻ đó ra khỏi khu vực nêu trên thì không được cho phép coi nới, mở rộng, xây dựng mới và nâng tầng, chỉ được sửa chữa, cải tạo không làm tăng quy mô diện tích, cấp công trình.

4. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ hiện hữu có diện tích đất sử dụng nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới của các tuyến đường trong đô thị đã được phê duyệt và công bố lộ giới nhưng chưa có kế hoạch thực hiện mở rộng đường thì

được phép sửa chữa, cải tạo nhưng không làm tăng quy mô diện tích. Trường hợp đất trống, không cho phép xây dựng mới công trình, nhà ở riêng lẻ; chỉ cho phép xây dựng mới công, hàng rào để bảo vệ đất đai, hạn chế ô nhiễm môi trường.

5. Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu xây dựng theo hình thức thi công lắp ghép nhằm hạn chế thiệt hại khi tháo dỡ công trình, nhà ở để thực hiện quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

### **Chương III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong công tác cấp giấy phép xây dựng**

##### **1. Sở Xây dựng:**

a) Tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, kiểm tra và xử lý vi phạm theo đúng quy định;

b) Triển khai, hướng dẫn việc thực hiện Quyết định này đến các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh;

c) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố trong việc lập, thẩm định, phê duyệt ban hành các Quy chế quản lý kiến trúc; thiết kế đô thị, để có đủ cơ sở cấp giấy phép xây dựng; hướng dẫn các địa phương thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định;

d) Tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh. Hàng năm, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện;

đ) Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng tình hình thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh theo quy định.

##### **2. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh:**

a) Tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh theo đúng quy định;

b) Thực hiện báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về tình hình thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng do đơn vị thực hiện gửi Sở Xây dựng tổng hợp, theo dõi theo quy định.

##### **3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:**

a) Tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền, kiểm tra và xử lý vi phạm theo đúng quy định;

b) Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm ban hành Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng;

c) Xác định, thông báo công khai các khu vực ở nông thôn chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt;

d) Xác định vùng đã được phê duyệt 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 nhưng chưa triển khai thực hiện quy hoạch để làm cơ sở cho việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

đ) Thực hiện báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về tình hình thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn gửi Sở Xây dựng tổng hợp, theo dõi theo quy định.

4. Trường hợp cơ quan cấp phép có lấy ý kiến phối hợp trong công tác cấp giấy phép xây dựng thì các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành có trách nhiệm phối hợp, trả lời và cung cấp đầy đủ các thông tin về nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ khi nhận được văn bản lấy ý kiến. Nếu quá thời hạn quy định nêu trên mà không có văn bản trả lời thì được xem là đồng ý và phải chịu trách nhiệm về nội dung quản lý của mình.

#### **Điều 10. Điều khoản thi hành**

1. Các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định về cấp giấy phép xây dựng sẽ tùy theo mức độ vi phạm để xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**