



**HỘI ĐỒNG PHỐI HỢP PHỔ BIẾN,
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT QUẬN 1**

**CẨM NANG
TUYÊN TRUYỀN MỘT SỐ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT
CẦN BIẾT VỀ LĨNH VỰC XÂY DỰNG**

HỘI ĐỒNG PHỐI HỢP PHỔ BIẾN, GIÁO DỤC PHÁP LUẬT QUẬN 1

CẨM NANG TUYÊN TRUYỀN MỘT SỐ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CẦN BIẾT VỀ LĨNH VỰC XÂY DỰNG

LỜI GIỚI THIỆU

Để tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý Nhà nước về trật tự xây dựng, tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng không phép, sai phép mà không bị xử lý đúng pháp luật, làm tiền đề thực hiện hiệu quả Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ X về chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị giai đoạn 2016-2020 ổn định an ninh trật tự để phát triển thành phố, đồng thời, nhằm phục vụ nhu cầu tìm hiểu pháp luật của Nhân dân; Hội đồng phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật Quận 1 biên soạn tài liệu “*Cẩm nang tuyên truyền một số quy định pháp luật cần biết về lĩnh vực xây dựng*”.

Tài liệu giới thiệu một số nội dung cơ bản liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng như trình tự thủ tục cấp phép xây dựng; việc điều chỉnh, gia hạn, cấp lại, thu hồi giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ; về các hành vi bị xử lý vi phạm hành chính...

Bố cục tài liệu gồm có 02 phần:

- Phần thứ nhất: Tìm hiểu một số quy định pháp luật về lĩnh vực xây dựng;
- Phần thứ hai: Hỏi - đáp pháp luật về lĩnh vực xây dựng.

Phần thứ nhất

TÌM HIỂU MỘT SỐ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ LĨNH VỰC XÂY DỰNG

1. Giải thích từ ngữ

Chủ đầu tư xây dựng (sau đây gọi là chủ đầu tư) là cơ quan, tổ chức, cá nhân sở hữu vốn, vay vốn hoặc được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng.

Công trình xây dựng là sản phẩm được 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, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, nông nghiệp và phát triển nông thôn, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình khác.

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

Giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

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

Cốt xây dựng là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa.

Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

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.

(Cơ sở pháp lý: Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014)

2. Các hành vi bị nghiêm cấm

- Quyết định đầu tư xây dựng không đúng với quy định của Luật này.
- Khởi công xây dựng công trình khi chưa đủ điều kiện khởi công theo quy định của Luật này.

- Xây dựng công trình trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực đã được cảnh báo về nguy cơ lở đất, lũ quét, lũ ống, trừ công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này.

- Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn; vi phạm chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng; xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

- Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán của công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước trái với quy định của Luật này.

- Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng khi không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng.

- Chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng.

- Xây dựng công trình không tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được lựa chọn áp dụng cho công trình.

- Sản xuất, sử dụng vật liệu xây dựng gây nguy hại cho sức khỏe cộng đồng, môi trường.

- Vi phạm quy định về an toàn lao động, tài sản, phòng, chống cháy, nổ, an ninh, trật tự và bảo vệ môi trường trong xây dựng.

- Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung.

- Đưa, nhận hối lộ trong hoạt động đầu tư xây dựng; lợi dụng pháp nhân khác để tham gia hoạt động xây dựng; dàn xếp, thông đồng làm sai lệch kết quả lập dự án, khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng công trình.

- Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; bao che, chậm xử lý hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng.

- Cản trở hoạt động đầu tư xây dựng đúng pháp luật.

(Cơ sở pháp lý: Điều 12 Luật Xây dựng năm 2014)

3. Công trình được miễn giấy phép xây dựng bao gồm:

a) Công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp và công trình nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên;

b) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư;

c) Công trình xây dựng tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính;

d) Công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về hướng tuyến công trình;

đ) Công trình xây dựng thuộc dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định của Luật này;

e) Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m² có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

g) Công trình 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;

h) Công trình sửa chữa, cải tạo làm thay đổi kiến trúc mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

i) Công trình hạ tầng kỹ thuật ở nông thôn chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và ở khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được duyệt;

k) Công trình xây dựng ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, trừ nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

l) Chủ đầu tư xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại các điểm b, d, đ và i khoản này có trách nhiệm thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý xây dựng tại địa phương để theo dõi, lưu hồ sơ.

(Cơ sở pháp lý: Khoản 2, Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014)

4. *Một số hành vi trong hoạt động đầu tư xây dựng bị xử lý vi phạm hành chính (áp dụng đối với người quyết định đầu tư, chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng công trình)

STT	Hành vi vi phạm	Mức phạt	Biện pháp khắc phục hậu quả/ hướng xử lý	Cơ sở pháp lý
1	Không gửi văn bản thông báo ngày khởi công cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình theo quy định (đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng);			Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.
2	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;	Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng		
3	Không gửi báo cáo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc gửi báo cáo không đầy đủ tên, địa chỉ liên lạc, tên công trình, địa điểm xây dựng, quy mô xây dựng, tiến độ thi công dự kiến sau khi khởi công xây dựng theo quy định.			
4	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	Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 điều này. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến	-Buộc thực hiện biện pháp khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường -Buộc bổ sung phương tiện che chắn theo quy định	Khoản 1 và Khoản 11 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

	quanh hoặc để vật liệu xây dựng không đúng nơi quy định	10.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng	và khôi phục lại tình trạng ban đầu	
5	Tổ chức thi công xây dựng công trình <u>sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo</u> (trừ các trường hợp: xây dựng công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt; xây dựng công trình vi phạm chỉ giới xây dựng; xây dựng công trình sai cốt xây dựng)	<p>Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị.</p> <p>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 hoặc công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm c khoản 2 điều này.</p> <p>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 kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng.</p>	<p>- Buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm đối với trường hợp hành vi vi phạm đã kết thúc.</p> <p>- Trường hợp công trình đang thi công xây dựng thì bị xử lý như sau: + Lập biên bản và tiến hành xử phạt vi phạm hành chính; buộc dừng thi công xây dựng kể từ thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính. + Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh hoặc cấp giấy phép xây dựng. + Hết thời hạn quy định, nếu tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình với người có thẩm quyền xử phạt giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây</p>	<p>- Khoản 2, Khoản 11, Khoản 12 và Khoản 13, Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ; - Điều 4, Điều 5 Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.</p>

			<p>dụng được điều chỉnh thì bị áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.</p> <p>+ Trường hợp sau khi được cấp hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng, công trình, phần công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy phép xây dựng thì tổ chức, cá nhân vi phạm phải tháo dỡ công trình hoặc phần công trình đó mới được tiếp tục xây dựng.</p>	
6	<p>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 (mà các bên không thỏa thuận được việc bồi thường theo quy định của pháp luật dân sự); 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</p>	<p>Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại nông thôn hoặc công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 3 điều này.</p>	<p>Buộc khắc phục lại tình trạng ban đầu và bồi thường thiệt hại</p> <p><u>Lưu ý:</u></p> <p>+ Việc bồi thường thiệt hại do Chủ đầu tư và bên bị thiệt hại tự thỏa thuận. Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì việc bồi thường thiệt hại được giải quyết theo quy định của pháp luật dân sự.</p> <p>+ Trường hợp gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận thì chủ đầu tư phải dừng thi công xây dựng công trình và có biện pháp di dời ngay người và tài sản của</p>	<p>-Khoản 3, Khoản 11 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ;</p> <p>-Điều 3 Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.</p>
		<p>Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị;</p>		
		<p>Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải</p>		

		lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng.	<p>công trình lân cận.</p> <p>+ Bên vi phạm chỉ được tiếp tục thi công xây dựng khi các bên đạt được thỏa thuận và đã hoàn thành việc bồi thường thiệt hại hoặc đã tuân thủ trình tự giải quyết theo quy định.</p>	
7	Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình <u>sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp phép xây dựng mới</u> (trừ các trường hợp: xây dựng công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt; xây dựng công trình vi phạm chỉ giới xây dựng; xây dựng công trình sai cốt xây dựng)	<p>Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị.</p> <p>Phạt tiền từ 20.000.000 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 xây dựng công trình khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm c khoản 4 điều này.</p> <p>Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng.</p>	<p>- Buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm đối với trường hợp hành vi vi phạm đã kết thúc.</p> <p>- Trường hợp công trình đang thi công xây dựng thì bị xử lý tương tự như hành vi nêu tại Mục 5 bảng thống kê này.</p>	<p>-Khoản 4, Khoản 11, Khoản 12 và Khoản 13 Điều 15 Nghị định số 139/2017NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.</p> <p>- Điều 4, Điều 5 Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.</p>
8	Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình <u>không có giấy phép xây dựng</u> mà theo quy định phải có	Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối	- Buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm	Khoản 5, Khoản 11, Khoản 12 và Khoản 13 Điều 15 Nghị định số

giấy phép xây dựng	<p>với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc xây dựng công trình khác không thuộc các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 5 điều này.</p>	<p>phạm đối với trường hợp hành vi vi phạm đã kết thúc.</p> <p>- Trường hợp công trình đang thi công xây dựng thì bị xử lý tương tự như hành vi nêu tại Mục 5 bảng thống kê này.</p>	<p>139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ;</p> <p>- Điều 4, Điều 5 Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.</p>	
	Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị			
	Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng.			
9	Xây dựng công trình không đúng thiết kế xây dựng được thẩm định, phê duyệt trong trường hợp được miễn giấy phép xây dựng	Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng	Buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.	Khoản 6, Khoản 11 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ
10	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			
11	Xây dựng công trình vi phạm chỉ giới xây dựng			
12	Xây dựng công trình sai cốt xây dựng	Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến	Buộc tháo dỡ công trình, phần công	Khoản 7, Khoản 11 Điều 15 Nghị định

13	Xây dựng công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt	60.000.000 đồng	trình xây dựng vi phạm.	số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ
14	Xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông (trừ trường hợp quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ, đường sắt), thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật.			
15	Không lắp đặt biển báo tại công trường xây dựng hoặc biển báo không đầy đủ nội dung theo quy định.	Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng	Buộc lắp đặt biển báo đầy đủ nội dung tại công trường xây dựng theo quy định	Khoản 1, Khoản 6 Điều 16 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ
16	Không báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định khi xảy ra sự cố công trình.		- Buộc báo cáo bằng văn bản với cơ quan có thẩm quyền	Điều 21 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ
17	Không tổ chức bảo vệ hiện trường sự cố công trình hoặc tự ý phá dỡ, thu dọn hiện trường khi chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.	Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng		
18	Không lập hồ sơ sự cố công trình theo quy định.		- Buộc lập hồ sơ sự cố công trình theo quy định	
19	Cản trở hoặc không chấp hành yêu cầu thanh tra, kiểm tra, kiểm soát của người thi hành công vụ.			Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 167/NĐ-CP ngày

20	Có lời nói, hành động đe dọa, lăng mạ, xúc phạm danh dự, nhân phẩm người thi hành công vụ.	Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng		12/11/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh trật tự, an toàn xã hội; phòng, chống tệ nạn xã hội; phòng cháy và chữa cháy; phòng, chống bạo lực gia đình.
21	Xúi giục, lôi kéo hoặc kích động người khác không chấp hành yêu cầu thanh tra, kiểm tra, kiểm soát của người thi hành công vụ.			
22	Dùng vũ lực hoặc đe dọa dùng vũ lực để chống người thi hành công vụ	Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng	Tịch thu số tiền, tài sản hoặc lợi ích vật chất khác theo quy định	Khoản 3, Khoản 4 Điều 20 Nghị định số 167/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh trật tự, an toàn xã hội; phòng, chống tệ nạn xã hội; phòng cháy và chữa cháy; phòng, chống bạo lực gia đình.
23	Gây thiệt hại về tài sản, phương tiện của cơ quan nhà nước, của người thi hành công vụ			
24	Đưa tiền, tài sản hoặc lợi ích vật chất khác cho người thi hành công vụ để trốn tránh việc xử lý vi phạm hành chính			

* Việc xác định mức phạt cụ thể áp dụng đối với cá nhân/tổ chức căn cứ Điều 4 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ (từ hành vi số 01-18) và Điều 4 Nghị định số 167/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ (từ hành vi số 19-24).

Phần thứ hai

HỎI - ĐÁP PHÁP LUẬT VỀ LĨNH VỰC XÂY DỰNG

Câu 1: Giấy phép xây dựng là gì? Có mấy loại giấy phép xây dựng?

Trả lời:

- Giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

- Giấy phép xây dựng có 03 loại, cụ thể:

+ Giấy phép xây dựng mới;

+ Giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo;

+ Giấy phép di dời công trình.

(Cơ sở pháp lý: Khoản 17 Điều 3, Khoản 3 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014)

Câu 2: Những nội dung chủ yếu của Giấy phép xây dựng?

Trả lời:

Nội dung chủ yếu của Giấy phép xây dựng gồm:

- Tên công trình thuộc dự án.

- Tên và địa chỉ của chủ đầu tư.

- Địa điểm, vị trí xây dựng công trình; tuyến xây dựng công trình đối với công trình theo tuyến.

- Loại, cấp công trình xây dựng.

- Cốt xây dựng công trình.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- Mật độ xây dựng (nếu có).

- Hệ số sử dụng đất (nếu có).

- Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ, ngoài các nội dung quy định từ khoản 1 đến khoản 8 Điều này còn phải có nội dung về tổng diện tích xây dựng, diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt), số tầng (bao gồm cả tầng hầm, tầng áp mái, tầng kỹ thuật, tum), chiều cao tối đa toàn công trình.

- Thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng

(Cơ sở pháp lý: Điều 90 Luật Xây dựng năm 2014)

Câu 3: Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng hiện nay được quy định như thế nào?

Trả lời:

Về thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng hiện được quy định như sau:

1. Bộ Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng được xếp hạng; công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp cho Sở Xây dựng, ban quản lý khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao cấp giấy phép xây dựng thuộc phạm vi quản lý, chức năng của các cơ quan này.
3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, trung tâm cụm xã, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa thuộc địa bàn do mình quản lý, trừ các công trình xây dựng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.
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 cấp tỉnh trực tiếp quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.

(Cở sở pháp lý: Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014)

Câu 4: Thời hạn khởi công công trình là bao nhiêu ngày kể từ ngày được cấp phép xây dựng? Trường hợp nào phải gia hạn giấy phép xây dựng?

Trả lời:

- Thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp phép xây dựng.
- 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.

(Cơ sở pháp lý: Khoản 10 Điều 90 và Khoản 1 Điều 99 Luật Xây dựng năm 2014)

Câu 5: Trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được quy định như thế nào?

Trả lời:

Luật Xây dựng năm 2014 quy định cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm:

- Niêm yết công khai và giải thích, hướng dẫn các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

- Theo dõi, trả kết quả hoặc thông báo cho chủ đầu tư về hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng.

- Cấp giấy phép xây dựng theo quy trình và trong thời hạn theo quy định tại Điều 102 của Luật này.

- Chủ trì và phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng theo thẩm quyền khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm nghiêm trọng.

- Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm theo quy định của pháp luật.

Ngoài quy định nêu trên của Luật xây dựng, Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng cũng quy định trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng như sau:

- Niêm yết công khai các Điều kiện, thủ tục hành chính, quy trình, thời gian cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ.

- Có lịch tiếp dân và giải quyết kịp thời khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác cấp phép xây dựng.

- Thực hiện đúng quy trình cấp, cấp lại, Điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014; xem xét cấp giấy

phép xây dựng và chịu trách nhiệm về những nội dung của giấy phép xây dựng đã cấp; bồi thường thiệt hại do việc cấp phép chậm, cấp phép sai so với quy định, kể cả các trường hợp được ủy quyền cấp giấy phép xây dựng.

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

- Không được chỉ định tổ chức, cá nhân thiết kế hoặc thành lập các đơn vị thiết kế trực thuộc để thực hiện thiết kế cho tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

- Cấp giấy phép xây dựng cho công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 khi chủ đầu tư có yêu cầu.

(Cơ sở pháp lý: Điều 104 Luật Xây dựng năm 2014; Điều 5 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Câu 6: Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có quyền và nghĩa vụ gì ?

Trả lời:

- Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp Giấy phép xây dựng có các quyền sau:

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

+ Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;

+ Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật này;

+ Được xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 4 Điều 102 của Luật Xây dựng năm 2014: *“Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho chủ đầu tư biết. Nếu quá thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan có thẩm quyền không trả lời thì chủ đầu tư được phép xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng”*;

+ Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 khi có nhu cầu.

- Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau:

- + Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng;
- + Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- + 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 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình;
- + Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.

(Cơ sở pháp lý: Điều 106 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 3 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Câu 7: Mức lệ phí phải nộp khi làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng tại Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay là bao nhiêu?

Trả lời:

- Mức thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau:
 - + Cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ: 75.000 đồng/giấy phép;
 - + Cấp giấy phép xây dựng các công trình khác: 150.000 đồng/giấy phép;
 - + Gia hạn, cấp lại, điều chỉnh giấy phép xây dựng: 15.000 đồng/giấy phép.
- Đối tượng được miễn thu gồm: Trẻ em, hộ nghèo, người cao tuổi, người khuyết tật, người có công với cách mạng.

(Cơ sở pháp lý: Khoản 2 và Khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 18/2017/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định mức thu, chế độ thu, nộp và quản lý lệ phí cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).

Câu 8: Cơ quan nào có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ? Thời hạn cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ là bao lâu?

Trả lời:

- Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, trung tâm cụm xã, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa thuộc địa bàn do mình quản lý, trừ các công trình xây dựng quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 103, Luật Xây dựng năm 2014 *(Cơ sở pháp lý: Khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014).*

- Thời hạn cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ là **15 ngày** kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ.

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 này.

Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn quy định, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho chủ đầu tư biết.

(Cơ sở pháp lý: Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014)

Câu 9: Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ gồm những thành phần gì?

Trả lời:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ gồm những thành phần sau đây:

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng (theo mẫu).
2. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:
 - a) Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/50 - 1/500 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 tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - c) Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/50 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin tỷ lệ 1/50 - 1/200.

Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Khoản này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

4. Đối với công trình xây chen có tầng hầm, ngoài các tài liệu quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này, hồ sơ còn phải bổ sung bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận biện pháp thi công móng của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận.

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

Ngoài các tài liệu nêu trên, hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng còn phải bổ sung thêm các tài liệu khác áp dụng đối với từng trường hợp cụ thể như sau:

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính báo cáo kết quả thẩm định thiết kế của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình theo quy định phải được thẩm định thiết kế.

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận đối với công trình xây chen, có tầng hầm.

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức, cá nhân thiết kế theo mẫu tại Phụ lục số 3 Thông tư này, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng, đối với công trình chưa được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế.

- Đối với nhà ở riêng lẻ dưới 03 tầng và có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m², 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.

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản cam kết bảo đảm an toàn cho công trình liền kề đối với trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ có công trình liền kề.

(Cơ sở pháp lý: Điều 11, Điều 15 Thông tư số 15/2016/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Câu 10: Trường hợp nào sửa chữa, cải tạo nhà ở được miễn giấy phép xây dựng? Nếu không thuộc trường hợp được miễn thì phải liên hệ cơ quan nào để được hướng dẫn, cấp phép?

Trả lời:

Hiện nay pháp luật quy định chỉ có 02 trường hợp sửa chữa, cải tạo nhà ở được miễn giấy phép xây dựng, cụ thể:

1. Công trình 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;

2. Công trình sửa chữa, cải tạo làm thay đổi kiến trúc mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc.

Nếu công trình sửa chữa, cải tạo nhà ở không thuộc các trường hợp nêu trên thì chủ đầu tư xây dựng cần liên hệ Ủy ban nhân dân quận để được hướng dẫn, cấp phép xây dựng theo đúng quy định pháp luật.

(Cơ sở pháp lý: Điểm g, h Khoản 2 Điều 89 và Khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014)

Câu 11: Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo gồm những thành phần gì?

Trả lời:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo gồm những thành phần sau đây:

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở (theo mẫu).

2. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính 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 hoặc bản sao giấy phép xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.

3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ hiện trạng của bộ phận, hạng Mục công trình 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 (10 x 15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.

4. Đối với các công trình di tích lịch sử, văn hóa và danh lam, thắng cảnh đã được xếp hạng, thì phải có bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo phân cấp.

(Cơ sở pháp lý: Điều 12 Thông tư số 15/2016/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Câu 12: Những trường hợp quy định phải điều chỉnh giấy phép xây dựng?

Trả lời:

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.

(Cơ sở pháp lý: Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014)

Câu 13: Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ gồm những thành phần nào?

Trả lời:

Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ gồm:

+ Đơn đề nghị Điều chỉnh giấy phép xây dựng (theo mẫu);

+ Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;

+ Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ thiết kế mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt bộ phận, hạng Mục công trình đề nghị Điều chỉnh tỷ lệ 1/50 - 1/200. Đối với trường hợp yêu cầu phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thì phải nộp kèm theo báo cáo kết quả thẩm định thiết kế;

Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

Lưu ý, trường hợp xây dựng sai với giấy phép xây dựng được cấp thì phải bị xử lý vi phạm theo quy định hiện hành trước khi đề nghị điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng.

(Cơ sở pháp lý: Điểm a Khoản 1, Khoản 4 Điều 16 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Câu 14: Trường hợp nào được cấp lại giấy phép xây dựng? Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng gồm những thành phần gì?

Trả lời:

- Giấy phép xây dựng được cấp lại đối với các trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất.

- Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng gồm:

+ Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng (theo mẫu), trong đó giải trình lý do đề nghị cấp lại.

+ Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp (đối với trường hợp giấy phép xây dựng bị rách, nát).

(Cơ sở pháp lý: Khoản 1 Điều 100 Luật Xây dựng năm 2014, Điểm c Khoản 3 Điều 16 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Câu 15: Trường hợp nào chủ đầu tư bị thu hồi giấy phép xây dựng?

Trả lời:

Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp sau:

- + Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật;
- + Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(Cơ sở pháp lý: Khoản 1, Điều 101 Luật Xây dựng năm 2014)

Câu 16: Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm những điều kiện nào?

Trả lời:

Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau:

- Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng;
- Có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014;
- Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt và được chủ đầu tư kiểm tra, xác nhận trên bản vẽ;
- Có hợp đồng thi công xây dựng được ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu được lựa chọn;
- Được bố trí đủ vốn theo tiến độ xây dựng công trình;
- Có biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

Việc khởi công xây dựng nhà ở riêng lẻ chỉ cần đáp ứng điều kiện có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014.

(Cơ sở pháp lý: Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014)

Câu 17: Trước khi khởi công xây dựng công trình có quy định bắt buộc chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan có thẩm quyền hay không? Trường hợp khởi công xây dựng mà không thông báo sẽ bị xử lý như thế nào?

Trả lời:

- Trước khi khởi công xây dựng công trình chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điểm c, Khoản 2, Điều 106 Luật Xây dựng năm 2014, cụ thể: *“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 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình”*.

- Trường hợp khởi công xây dựng mà không thông báo cho cơ quan thẩm quyền sẽ bị xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 1 Điều 14, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ:

“1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Không gửi văn bản thông báo ngày khởi công cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình theo quy định (đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng);

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;”

Câu 18: Để đảm bảo an toàn quá trình thi công yêu cầu đối với công trường xây dựng có những nội dung gì?

Trả lời:

Yêu cầu đối với công trường xây dựng bao gồm:

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại công trường xây dựng, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng. Nội dung biển báo gồm:

a) Tên, quy mô công trình;

b) Ngày khởi công, ngày hoàn thành;

- c) Tên, địa chỉ, số điện thoại của chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tổ chức thiết kế xây dựng và tổ chức hoặc cá nhân giám sát thi công xây dựng;
- d) Bản vẽ phối cảnh công trình.

2. 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:

a) 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;

b) 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;

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

d) 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.

3. 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.

(Cơ sở pháp lý: Điều 109 Luật Xây dựng năm 2014)

Câu 19: Hành vi xây dựng sai phép, hành vi xây dựng không phép, tái phạm được hiểu như thế nào?

Trả lời:

1. Hành vi xây dựng sai phép là hành vi thi công xây dựng sai so với nội dung Giấy phép xây dựng được cơ quan quản lý nhà nước cấp và bản vẽ đính kèm 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.

(Cơ sở pháp lý: Theo Khoản 4 Điều 5 Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014)

2. Hành vi xây dựng không phép là 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 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014).

3. Trường hợp tái phạm:

Một hành vi vi phạm hành chính mà tổ chức, cá nhân đã chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của người có thẩm quyền hoặc đã thực hiện xong quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính của người có thẩm quyền, trong thời hạn 01 năm (đối với hình thức phạt tiền) kể từ ngày thực hiện các quyết định này mà lại tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm hành chính đó thì bị coi là tái phạm và bị xử phạt theo quy định tại Khoản 9 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

Ví dụ: Nguyễn Văn A có hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ ở đô thị sai Giấy phép xây dựng được cấp vào khoảng tháng 3 năm 2018 và bị cơ quan chức năng ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ, ông A đã chấp hành nộp phạt và khắc phục xong phần xây dựng sai phép, đến cuối năm 2018, ông A lại tiếp tục thi công xây dựng sai phép. Như vậy, hành vi của ông A bị coi là tái phạm và sẽ bị xử phạt theo quy định tại Khoản 9 Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

(Cơ sở pháp lý: Điểm b, Khoản 2, Điều 2, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ)

Câu 20: 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 tháo dỡ như thế nào?

Trả lời:

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 “Khấu trừ một phần lương hoặc một phần thu nhập, khấu trừ tiền từ tài khoản của cá nhân, tổ chức vi phạm”.

Đối với trường hợp xử phạt vi phạm hành chính có buộc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, trường hợp cá nhân, tổ chức vi phạm không chấp hành tháo dỡ phần diện tích xây dựng vi phạm theo nội dung quyết định xử phạt vi phạm hành chính sẽ bị cưỡng chế tháo dỡ; chi phí tổ chức thi hành biện pháp khắc phục hậu quả do cá nhân, tổ chức vi phạm chi trả theo quy định tại Khoản 5 Điều 85 Luật xử lý vi phạm hành chính.

Điều 21: Hiện nay có bao nhiêu thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đô thị được Ủy ban nhân dân Quận 1 triển khai dịch vụ công trực tuyến mức độ 3, 4?

Trả lời:

Hiện nay Ủy ban nhân dân Quận 1 đã triển khai dịch vụ công trực tuyến mức độ 3, 4 đối với 13 thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý đô thị, cụ thể như sau:

1. Thủ tục Cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ.
2. Thủ tục Cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với nhà ở riêng lẻ.
3. Thủ tục Gia hạn giấy phép xây dựng.
4. Thủ tục Điều chỉnh giấy phép xây dựng.
5. Thủ tục Cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo.
6. Thủ tục Cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp xây dựng mới: Công trình (công trình không theo tuyến; công trình theo tuyến trong đô thị; công trình tín ngưỡng; công trình quảng cáo và công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động).
7. Thủ tục Cung cấp thông tin quy hoạch.
8. Thủ tục Cấp số nhà.
9. Thủ tục Cấp giấy phép sử dụng tạm thời vỉa hè.
10. Thủ tục chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

11. Thủ tục Gia hạn chấp thuận xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

12. Thủ tục Cấp giấy phép thi công xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

13. Thủ tục Cấp phép thi công xây dựng công trình thiết yếu trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ đối với công trình cấp điện qua lưới trung áp và công tác gắn mới đồng hồ điện – điện kế.

Câu 22: Đề nghị hướng dẫn các bước thực hiện dịch vụ công trực tuyến về đăng ký đề nghị cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ?

Trả lời:

Các bước thực hiện dịch vụ công trực tuyến đăng ký đề nghị cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, cụ thể gồm:

Bước 1: Truy cập trang tin điện tử Quận 1 (quan1.hochiminhcity.gov.vn)

Bước 2: Chọn mục “dịch vụ trực tuyến”/Lĩnh vực xây dựng/chọn loại thủ tục cần thực hiện: cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Bước 3: Chọn đăng ký, điền tất cả thông tin vào các ô có dấu “*”, lưu ý các ô có dấu “*” là thông tin bắt buộc phải cung cấp.

Bước 4: Đính kèm hồ sơ (bản scan; file pdf; file word, file CAD) theo quy định nêu trong hướng dẫn.

Bước 5: Kiểm tra lại toàn bộ thông tin để đảm bảo mọi thông tin đã đúng. Sau đó thực hiện xác nhận cách thanh toán lệ phí theo quy định và chọn “Xác nhận” để hoàn thành thanh toán.

Bước 6: Sau khi hoàn tất thanh toán lệ phí hành chính, thông báo xác nhận hiện ra kèm đơn xin phép cấp phép xây dựng. Khách hàng cần chú ý lưu và in để nộp kèm các giấy tờ quy định theo hướng dẫn khi nhận Giấy phép xây dựng.

Bước 7: Biên nhận sẽ được cấp khi hồ sơ nộp đầy đủ và hợp lệ, gửi qua mail khách hàng khai báo lúc đăng ký.

Quý khách đã hoàn thành thủ tục đăng ký cấp giấy phép xây dựng.

Câu 23: Đề nghị hướng dẫn các bước thực hiện dịch vụ công trực tuyến về đăng ký đề nghị cấp phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo?

Trả lời:

Các bước thực hiện dịch vụ công trực tuyến đăng ký đề nghị cấp phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo, cụ thể gồm:

Bước 1: Truy cập trang tin điện tử Quận 1 (quan1.hochiminhcity.gov.vn)

Bước 2: Chọn mục “dịch vụ trực tuyến”/Lĩnh vực xây dựng/chọn loại thủ tục cần thực hiện: Cấp phép xây dựng sửa chữa, cải tạo.

Bước 3: Chọn đăng ký, điền tất cả thông tin vào các ô có dấu “*”, lưu ý các ô có dấu “*” là thông tin bắt buộc phải cung cấp.

Bước 4: Đính kèm hồ sơ (bản scan; file pdf; file word, file CAD) theo quy định nêu trong hướng dẫn.

Bước 5: Kiểm tra lại toàn bộ thông tin để đảm bảo mọi thông tin đã đúng. Sau đó thực hiện xác nhận cách thanh toán lệ phí theo quy định và chọn “Xác nhận” để hoàn thành thanh toán.

Bước 6: Sau khi hoàn tất thanh toán lệ phí hành chính, thông báo xác nhận hiện ra kèm đơn xin phép cấp phép xây dựng. Khách hàng cần chú ý lưu và in để nộp kèm các giấy tờ quy định theo hướng dẫn khi nhận Giấy phép xây dựng.

Bước 7: Biên nhận sẽ được cấp khi hồ sơ nộp đầy đủ và hợp lệ, gửi qua mail khách hàng khai báo lúc đăng ký.

Quý khách đã hoàn thành thủ tục đăng ký cấp giấy phép xây dựng.

Câu 24: Đề nghị hướng dẫn các bước thực hiện dịch vụ công trực tuyến về đăng ký đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch?

Trả lời:

Các bước thực hiện dịch vụ công trực tuyến đăng ký đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch, cụ thể gồm:

Bước 1: Truy cập trang tin điện tử Quận 1 (quan1.hochiminhcity.gov.vn)

Bước 2: chọn mục “dịch vụ trực tuyến”/Lĩnh vực xây dựng/chọn cấp thông tin quy hoạch.

Bước 3: Chọn đăng ký, điền tất cả các ô có dấu “*”, lưu ý các ô có dấu “*” là thông tin bắt buộc.

Bước 4: Đính kèm hồ sơ (bản scan, file *.pdf, file word) theo quy định

Bước 5: Sau khi điền đầy đủ thông tin (Kiểm tra lại dữ liệu cho đúng), chọn vào ô “Tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cung cấp”.

Bước 6: Chọn vào ô “Gửi”

Bước 7: Trên hệ thống sẽ cung cấp mã biên nhận tự động có nội dung hẹn trả kết quả (13 ngày làm việc).

Quý khách đã hoàn thành thủ tục đăng ký cấp giấy phép xây dựng.

Câu 25: Làm thế nào để biết được tình trạng giải quyết hồ sơ sau khi hoàn thành quy trình đăng ký hồ sơ trực tuyến?

Trả lời:

Để tra cứu kết quả hồ sơ, người dân thực hiện theo trình tự như sau:

Bước 1: Truy cập trang tin điện tử Quận 1 (quan1.hochiminhcity.gov.vn)

Bước 2: chọn mục “dịch vụ trực tuyến”.

Bước 3: Nhập mã biên nhận do phần mềm cung cấp. Quý khách sẽ biết được tình trạng hồ sơ đã được tiếp nhận và xử lý.