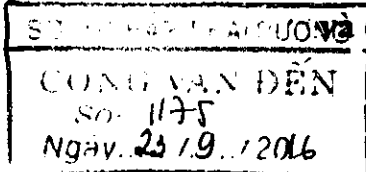


Số: *16* /2016/QĐ-UBND

Hải Dương, ngày *20* tháng 9 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về việc cấp giấy phép xây dựng và trình tự xử lý, xác nhận về xây dựng khi chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương**



**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;  
Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;  
Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;  
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá tác động môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;  
Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về việc cấp giấy phép xây dựng và trình tự xử lý, xác nhận về xây dựng khi chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và công trình trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2016.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *LSG*

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng, Bộ TN và MT;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy; TT HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- UBND xã, phường, thị trấn (Do UBND cấp huyện sao gửi);
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, Minh (40b) *LSG*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Dương Thái**

**QUY ĐỊNH**

**Về việc cấp giấy phép xây dựng và trình tự xử lý, xác nhận về  
xây dựng khi chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng  
trên địa bàn tỉnh Hải Dương**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 26/2016/QĐ-UBND ngày 20/9/2016  
của UBND tỉnh Hải Dương)*

**CHƯƠNG I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

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

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung trong công tác cấp giấy phép xây dựng và trình tự xử lý, xác nhận về xây dựng đối với nhà ở và công trình không có giấy phép xây dựng hoặc xây dựng không đúng giấy phép xây dựng đã cấp khi chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

**2. Đối tượng áp dụng**

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là chủ đầu tư xây dựng công trình, các chủ hộ xây dựng nhà ở; các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác quản lý cấp giấy phép xây dựng và chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

**Điều 2. Giải thích từ ngữ và quy định viết tắt**

**1. Giải thích từ ngữ:**

*Nhà ở ghép lô* trong quy định này là nhà ở riêng lẻ xây dựng trên 2 lô đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tại các khu dân cư, khu đô thị mới đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

*Công trình hạ tầng kỹ thuật* là các công trình, hạng mục gồm: đường giao thông; công trình chiếu sáng công cộng; hệ thống cấp nước, thoát nước; bãi đỗ ô tô, xe máy; Tuy-nel kỹ thuật, bãi rác, bể xử lý nước thải... được quy định tại Luật Xây dựng năm 2014 và Mục III Phụ lục I Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

*Quy mô mặt cắt ngang đường* là tổng kích thước mặt cắt ngang đường theo quy hoạch được phê duyệt bao gồm: vỉa hè, lòng đường, dải phân cách và hành lang bảo vệ.

*Công trình nằm trên các tuyến, trục đường đô thị, quốc lộ, tỉnh lộ* là công trình xây dựng trên lô đất tiếp giáp trực tiếp với trục đường đô thị, quốc lộ, tỉnh lộ hoặc đường gom của các trục đường đó.

*Công trình công cộng* theo Khoản 2 Mục I Phụ lục I - Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

*Công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng* theo Phụ lục II - Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

*Công trình có ảnh hưởng đến lớn môi trường* là công trình thuộc dự án phải thực hiện đánh giá tác động môi trường theo Phụ lục II - Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá tác động môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

*Công trình có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan* là công trình phải thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc theo Điều 15 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

## 2. Quy định viết tắt:

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014: Luật Xây dựng năm 2014;

Giấy phép xây dựng: GPXD;

Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Chứng nhận QSH;

Ủy ban nhân dân: UBND;

Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã: UBND cấp huyện;

Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn: UBND cấp xã.

## **CHƯƠNG II CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

### **Điều 3. Quy định về công trình, nhà ở phải có GPXD, được miễn cấp GPXD**

1. Tất cả các công trình xây dựng, nhà ở trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư phải có GPXD, trừ những công trình được quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014.

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật phải có GPXD trước khi khởi công gồm: Hạ tầng kỹ thuật đô thị; hạ tầng khu dân cư, khu đô thị; công trình hạ tầng kỹ thuật ở nông thôn có yêu cầu phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi; công trình hạ tầng ở nông thôn tại khu vực có quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Nhà ở riêng lẻ được miễn cấp GPXD theo Điểm e Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được quy định như sau:

Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở đã được phê duyệt theo đúng quy định, có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m<sup>2</sup>, có quy hoạch chi tiết 1/500 có thiết kế đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn cấp GPXD.

Trường hợp dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở chưa có thiết kế đô thị được duyệt, chủ đầu tư dự án phải lập thiết kế đô thị trình cấp có thẩm quyền phê duyệt bổ sung làm cơ sở để miễn GPXD. Trường hợp chưa phê duyệt bổ sung thiết kế đô thị, UBND cấp huyện cấp GPXD theo quy định.

Hộ dân được miễn GPXD phải xây dựng đúng theo quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, thiết kế của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp hộ dân có nhu cầu điều chỉnh thiết kế nhà ở của mình so với thiết kế nhà ở của dự án đã được phê duyệt hoặc có nhu cầu cấp GPXD đối với nhà ở thuộc diện được miễn GPXD thì lập hồ sơ đề nghị UBND cấp huyện xem xét cấp GPXD. Việc cấp GPXD có sự điều chỉnh so với thiết kế xây dựng của dự án đã được phê duyệt vẫn phải đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các điều kiện khác của pháp luật về cấp GPXD.

#### **Điều 4. Điều kiện cấp GPXD**

Công trình được cấp GPXD phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện đối với từng loại công trình quy định tại Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014. Đối với công trình được cấp GPXD có thời hạn còn phải đáp ứng quy định về quy mô và thời gian tồn tại theo Điều 9 của Quy định này.

Đối với công trình thuộc thẩm quyền thẩm định thiết kế của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Điểm a, b Khoản 1 Điều 25 và Điểm a, b Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng thì cơ quan cấp GPXD phải căn cứ vào văn bản thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng để cấp GPXD.

#### **Điều 5. Phân loại và cấp công trình**

Việc phân loại và cấp công trình xây dựng theo Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Thông tư 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

Trường hợp có quy định mới về việc phân loại và cấp công trình xây dựng của nhà nước trong việc cấp GPXD thì áp dụng theo quy định mới ban hành.

#### **Điều 6. Thẩm quyền cấp GPXD**

Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau:

1. Sở Xây dựng cấp GPXD đối với các công trình (trừ công trình cấp đặc biệt và các công trình trong Khu công nghiệp):

a) Các công trình thuộc dự án có công trình cấp I, cấp II; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài;

b) Công trình tôn giáo; công trình được xếp hạng gồm: công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng;

c) Công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) nằm trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị bao gồm: các tuyến, trục đường phố trong đô thị có quy mô mặt cắt ngang đường từ 30,0 m trở lên và các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ đi qua đô thị;

d) Công trình công cộng, công trình có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan, môi trường và an toàn cộng đồng thuộc thẩm quyền thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của Sở Xây dựng hoặc Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành;

2. Ban quản lý các khu công nghiệp cấp GPXD đối với các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp, trừ các công trình cấp đặc biệt.

3. UBND cấp huyện cấp GPXD đối với nhà ở riêng lẻ và các công trình còn lại trên địa bàn quản lý, trừ công trình cấp đặc biệt và các công trình xây dựng quy định tại khoản 1 và 2 Điều này.

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD có quyền thu hồi GPXD do mình cấp. UBND tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng thu hồi GPXD do cơ quan cấp dưới cấp không đúng thẩm quyền và không đúng quy định nếu cơ quan cấp GPXD cấp dưới không thu hồi GPXD đã cấp.

### **Điều 7. Hồ sơ, thủ tục cấp GPXD**

1. Cá nhân, tổ chức có yêu cầu nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng tại cơ quan cấp GPXD theo thẩm quyền đã phân cấp tại Điều 6 để tiếp nhận, cấp GPXD và trả kết quả theo trình tự thủ tục pháp luật quy định.

2. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp GPXD mới: Nhà ở riêng lẻ; công trình theo tuyến, không theo tuyến; công trình tôn giáo; công trình tượng đài, tranh hoành tráng; công trình quảng cáo theo Điều 95 Luật Xây dựng năm 2014.

3. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp GPXD sửa chữa, cải tạo theo Điều 96 Luật Xây dựng năm 2014.

4. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp GPXD di dời công trình theo Điều 97 Luật Xây dựng năm 2014.

5. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh GPXD theo Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014.

6. Hồ sơ đề nghị gia hạn GPXD theo Điều 99 Luật Xây dựng năm 2014.

7. Hồ sơ cấp lại GPXD theo Điều 100 Luật Xây dựng năm 2014.

8. Hồ sơ đề nghị cấp GPXD công trình tín ngưỡng theo Khoản 2 Điều 41 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP.

9. Hồ sơ đề nghị cấp GPXD công trình của các cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế theo Khoản 3 Điều 41 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP.

10. Hồ sơ đề nghị cấp GPXD theo giai đoạn và hồ sơ đề nghị cấp GPXD cho dự án theo Khoản 5, Khoản 6 Điều 41 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP.

11. Hồ sơ đề nghị cấp GPXD có thời hạn như quy định đối với từng loại công trình hoặc nhà ở riêng lẻ theo Khoản 1 đến Khoản 9 Điều này.

Trường hợp có quy định mới về hồ sơ đề nghị cấp GPXD thì thực hiện theo quy định mới ban hành.

### **Điều 8. Thời gian, quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh và gia hạn GPXD**

Thời gian, quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh và gia hạn GPXD theo quy định tại Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014.

### **Điều 9. Giấy phép xây dựng có thời hạn**

1. Công trình xây dựng được cấp GPXD có thời hạn phải đáp ứng được các điều kiện theo quy định tại Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 và các văn bản hướng dẫn Luật Xây dựng năm 2014 của Chính phủ và Bộ Xây dựng.

Khu vực đã có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND cấp huyện thì không cấp GPXD có thời hạn cho trường hợp xây dựng mới mà chỉ cấp GPXD có thời hạn để sửa chữa, cải tạo. Nhưng không tăng thêm quy mô diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao tầng sau khi sửa chữa, cải tạo.

2. Thời hạn tồn tại công trình ghi trong GPXD:

Khi cấp GPXD, cơ quan cấp giấy phép căn cứ vào kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch, kế hoạch khác có liên quan để xác định thời hạn tồn tại tối đa ghi trong GPXD nhưng không quá 05 năm.

Trường hợp quy hoạch chưa có kế hoạch thực hiện thì thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép được tối đa 05 năm kể từ ngày quy hoạch được công bố. Sau 05 năm từ ngày công bố quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng, UBND cấp huyện phải tổ chức rà soát các quy hoạch được phê duyệt để xác định thời gian tồn tại của công trình.

3. Quy mô công trình cấp GPXD có thời hạn:

a) Đối với công trình, nhà ở được xác định thời hạn tồn tại tối đa từ 03 đến 05 năm: Quy mô diện tích tối đa 150m<sup>2</sup> sàn, số tầng tối đa 02 tầng, không có tầng hầm, chiều cao tối đa 8,0m.

b) Đối với công trình, nhà ở được xác định thời hạn tồn tại tối đa dưới 03 năm: Quy mô diện tích tối đa 100m<sup>2</sup> sàn, xây dựng 01 tầng, chiều cao tối đa 4,2m.

4. Trường hợp công trình theo GPXD có thời hạn hết thời hạn tồn tại ghi trong GPXD nhưng nhà nước vẫn chưa thực hiện quy hoạch, nếu chủ đầu tư được cấp GPXD có thời hạn có nhu cầu sử dụng tiếp thì đề nghị với cơ quan cấp phép xem xét cho phép kéo dài thời hạn tồn tại. Cơ quan cấp GPXD có trách nhiệm xin ý kiến của cơ quan có liên quan để xác định kéo dài thời hạn tồn tại và gia hạn GPXD có thời hạn. Thời hạn tồn tại kéo dài của công trình được ghi trực tiếp vào nội dung điều chỉnh của GPXD đã cấp.

## **Điều 10. Cấp GPXD đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình**

Theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư có thể đề nghị cơ quan cấp phép cấp GPXD cho một hoặc nhiều công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

Đối với dự án có nhiều công trình, hạng mục công trình thuộc nhiều loại, cấp khác nhau thì cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD công trình chính của dự án là cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD cho tất cả các công trình, hạng mục thuộc dự án.

## **Điều 11. Cấp GPXD công trình thuộc dự án xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật**

Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật gồm nhiều loại công trình khác nhau thì GPXD được cấp riêng cho từng công trình. Công trình đề nghị cấp GPXD thuộc loại công trình nào thì hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng được lập theo loại công trình đó.

## **Điều 12. Cấp GPXD công trình quảng cáo**

Khi cấp GPXD đối với công trình quảng cáo nằm trong quy hoạch quảng cáo đã được UBND tỉnh phê duyệt, cơ quan cấp GPXD không phải lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về quảng cáo.

Trường hợp địa điểm quảng cáo chưa được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch quảng cáo, cơ quan cấp GPXD gửi văn bản xin ý kiến cơ quan quản lý nhà nước về quảng cáo để được chấp thuận về vị trí, quy mô và sự cần thiết phải xây dựng công trình. Ý kiến chấp thuận bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về quảng cáo là căn cứ để xem xét và cấp GPXD.

## **Điều 13. Cấp GPXD nhà ở ghép lô**

### **1. Nguyên tắc chung:**

Chủ hộ có nhu cầu xây dựng nhà ở ghép lô có thể làm đơn đề nghị UBND cấp huyện xem xét cấp GPXD.

Số lô đất được ghép tối đa là 02 lô (nhà ở liền kề hoặc nhà ở biệt thự), diện tích lô đất sau khi ghép không lớn hơn 700m<sup>2</sup>; hồ sơ thiết kế đề nghị cấp giấy phép phải đảm bảo các điều kiện của pháp luật về cấp GPXD. Hình thức kiến trúc, chỉ giới xây dựng, số tầng, chiều cao tầng, chiều cao nền công trình nhà ở đề nghị ghép lô phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Mật độ xây dựng trên lô đất sau khi đã ghép đảm bảo Quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng;

2. Trường hợp đề nghị xây dựng nhà ở liền kề ghép lô thì UBND cấp huyện căn cứ Khoản 1 Điều này để cấp GPXD.

3. Trường hợp đề nghị xây dựng nhà ở biệt thự ghép lô hoặc xây dựng nhà ở ghép lô trên các tuyến, trục đường chính trong đô thị (theo Điểm c, Khoản 1, Điều 6 Quy định này) thì chủ hộ phải lập phương án thiết kế kiến trúc gửi UBND cấp huyện tổng hợp để lấy ý kiến thỏa thuận của Sở Xây dựng trước khi cấp GPXD.

4. Nếu số lô đất đề nghị ghép lô hoặc tổng diện tích đất sau khi ghép lô lớn hơn mức quy định tại Khoản 1 Điều này thì phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định trước khi xem xét cấp GPXD.

#### **Điều 14. Cấp phép xây dựng đối với nhà ở thuộc các khu tập thể cũ của nhà nước**

1. Trường hợp chủ hộ đã được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:

UBND cấp huyện căn cứ quy hoạch được duyệt để cấp GPXD theo quy định. Hồ sơ đề nghị cấp GPXD và thực tế thi công cần có giải pháp để đảm bảo an toàn cho hộ liền kề.

2. Trường hợp cơ quan chủ quản đã thanh lý nhà ở cho đối tượng ở nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Khi có đơn đề nghị cấp GPXD của chủ hộ, UBND cấp huyện chủ trì xác định quyền sử dụng đất của chủ hộ để cấp GPXD theo quy định.

Trường hợp các giấy tờ của chủ hộ không đủ điều kiện để xác định quyền sử dụng đất thì UBND cấp huyện cấp GPXD sửa chữa, cải tạo (không được thay đổi về quy mô và kết cấu nhà).

3. Trường hợp khu tập thể chưa được thanh lý:

Khi chủ hộ sử dụng có đơn đề nghị cấp GPXD thì UBND cấp huyện cấp phép sửa chữa, cải tạo nhằm mục đích chống xuống cấp (không được thay đổi về quy mô và kết cấu nhà).

### **CHƯƠNG III**

#### **TRÌNH TỰ XỬ LÝ, XÁC NHẬN VỀ XÂY DỰNG KHI CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

##### **Điều 15. Nguyên tắc chung**

1. Đối với nhà ở, công trình phù hợp với GPXD được cơ quan có thẩm quyền cấp thì cơ quan chứng nhận QSH không phải lấy ý kiến xác nhận về xây dựng.

2. Đối với nhà ở, công trình không có GPXD hoặc xây dựng không đúng với GPXD đã cấp thì phải được UBND cấp huyện hoặc cơ quan quản lý về xây dựng xử lý, xác nhận về xây dựng theo trình tự quy định.

##### **Điều 16. Trình tự xử lý, xác nhận về xây dựng đối với nhà ở không có GPXD hoặc xây dựng không đúng GPXD đã cấp**

Trường hợp nhà ở đã xây dựng hoàn thành, không có GPXD hoặc xây dựng không đúng GPXD được cấp nhưng không vi phạm chỉ giới xây dựng, không gây ảnh hưởng các công trình lân cận, không có tranh chấp, xây dựng trên đất có chủ quyền hợp pháp thì thực hiện theo trình tự như sau:

- UBND cấp huyện tổ chức kiểm tra xem xét, có văn bản xác nhận, chấp thuận cho tồn tại nhà ở hoặc phần nhà ở vi phạm.



Nội dung xác nhận theo các yêu cầu quy định tại Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Trường hợp xây dựng không đúng GPXD, UBND cấp huyện kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp phải xin phép xây dựng mà không có giấy phép xây dựng thì UBND cấp huyện kiểm tra, xem xét có văn bản chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó. Trong quá trình kiểm tra xem xét xác nhận, chấp thuận, cơ quan kiểm tra có thể yêu cầu kiểm định công trình (nếu cần thiết) để làm cơ sở xác nhận an toàn công trình.

- Sau khi có văn bản xác nhận, chấp thuận cho tồn tại của UBND cấp huyện, cơ quan chứng nhận QSH xem xét chứng nhận theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Trường hợp nhà ở thuộc diện được miễn cấp GPXD: nếu có vi phạm trật tự xây dựng thì cũng xử lý theo trình tự như trên; nếu không vi phạm trật tự xây dựng thì thực hiện theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Nhà ở vi phạm chỉ giới xây dựng hoặc chỉ giới hành lang của các tuyến đường giao thông chỉ được xem xét chứng nhận QSH cho phần không vi phạm sau khi chủ đầu tư đã phá dỡ phần diện tích vi phạm chỉ giới và thực hiện các biện pháp khắc phục, xử lý khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **Điều 17. Trình tự xử lý, xác nhận về xây dựng đối với công trình không phải nhà ở không có GPXD hoặc xây dựng không đúng GPXD đã cấp**

Trình tự xử lý, xác nhận công trình đã xây dựng hoàn thành, không có GPXD hoặc xây dựng không đúng GPXD được cấp nhưng không vi phạm chỉ giới xây dựng, không gây ảnh hưởng các công trình lân cận, không có tranh chấp, xây dựng trên đất có chủ quyền hợp pháp thực hiện như sau:

1. Đối với công trình của hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư:

- UBND cấp huyện tổ chức kiểm tra xem xét, có văn bản xác nhận, chấp thuận cho tồn tại công trình hoặc phần công trình vi phạm.

Nội dung xem xét, xác nhận theo các yêu cầu quy định tại Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Trường hợp xây dựng không đúng GPXD, UBND cấp huyện kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp phải xin phép xây dựng mà không có giấy phép xây dựng thì UBND cấp huyện kiểm tra, xem xét có văn bản chấp thuận cho tồn tại công trình đó. Trong quá trình kiểm tra xem xét, xác nhận, chấp thuận, cơ quan kiểm tra có thể yêu cầu kiểm định công trình (nếu cần thiết) để làm cơ sở xác nhận an toàn công trình.

- Sau khi có văn bản xác nhận, chấp thuận cho tồn tại của UBND cấp huyện, cơ quan chứng nhận QSH xem xét chứng nhận theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Trường hợp công trình thuộc diện được miễn cấp GPXD: nếu có vi phạm trật tự xây dựng thì cũng xử lý theo trình tự như trên; nếu không vi phạm trật tự xây dựng thì thực hiện theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

2. Đối với công trình của tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và các công trình có vi phạm trong khu công nghiệp:

- Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra xem xét, có văn bản xác nhận công trình hoặc phần công trình vi phạm.

Nội dung xem xét, xác nhận theo các yêu cầu quy định tại Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: xác nhận công trình không có giấy phép hoặc phần diện tích không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong quá trình kiểm tra xem xét xác nhận, cơ quan kiểm tra có thể yêu cầu kiểm định công trình (nếu cần thiết) để làm cơ sở xác nhận an toàn công trình.

- Sau khi có văn bản xác nhận của Sở Xây dựng, cơ quan chứng nhận xem xét chứng nhận QSH theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

3. Trường hợp công trình thuộc diện được miễn cấp GPXD: nếu có vi phạm trật tự xây dựng thì cũng xử lý theo trình tự như trên; nếu không vi phạm trật tự xây dựng thì thực hiện theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

4. Công trình tại các Khoản 1, 2 Điều này vi phạm chỉ giới xây dựng hoặc chỉ giới hành lang của các tuyến đường giao thông chỉ được xem xét chứng nhận cho phần không vi phạm sau khi chủ đầu tư đã phá dỡ phần diện tích vi phạm chỉ giới và thực hiện các biện pháp khắc phục, xử lý khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## **CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 18. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan**

#### **1. Sở Xây dựng:**

Thực hiện việc cấp GPXD và xử lý, xác nhận về xây dựng theo thẩm quyền tại quy định này.

Xây dựng quy trình thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp giấy phép xây dựng trình UBND tỉnh công bố; phối hợp với các cơ quan có liên quan dự thảo trình UBND tỉnh ban hành Quy chế phối hợp thực hiện cơ chế “một cửa liên thông” trong công tác cấp GPXD trên địa bàn tỉnh;

Hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc cấp GPXD của UBND cấp huyện theo đúng quy định này và quy định pháp luật khác có liên quan. Thu hồi GPXD cấp sai, cấp không đúng thẩm quyền. Phối hợp với các cơ quan liên quan xác minh công trình thuộc diện được miễn GPXD.

Giải quyết các vướng mắc về cấp GPXD trên địa bàn Tỉnh; phối hợp với Sở Tài Nguyên Môi trường và các cơ quan có liên quan để giải quyết những vướng mắc của tổ chức, các nhân khi chứng nhận QSH.

2. Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Quy định này trong phạm vi các khu công nghiệp:

Thực hiện việc cấp GPXD theo thẩm quyền; giải quyết các vướng mắc đối với các tổ chức, cá nhân trong việc cấp GPXD; Phối hợp với các cơ quan liên quan xác minh công trình thuộc diện được miễn GPXD;

Xác định thời hạn tồn tại của các công trình được cấp GPXD có thời hạn theo kế hoạch thực hiện quy hoạch;

Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc xác nhận, chấp thuận cho tồn tại công trình hoặc phần công trình vi phạm;

Thực hiện việc kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng; phối hợp thanh tra xây dựng để xử lý vi phạm về trật tự xây dựng;

Báo cáo việc cấp phép xây dựng trong khu công nghiệp về Sở Xây dựng theo định kỳ để tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng và UBND tỉnh.

3. Sở Tài nguyên và môi trường:

Thực hiện tham mưu cho UBND tỉnh cấp và giải quyết các vướng mắc đối với các tổ chức, cá nhân trong việc chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo thẩm quyền của UBND tỉnh;

Phối hợp với Sở Xây dựng, Ban quản lý các khu công nghiệp, UBND cấp huyện và các cơ quan có liên quan trong việc chứng nhận QSH có vướng mắc liên quan đến quy hoạch xây dựng, GPXD.

4. UBND cấp huyện:

Thực hiện việc cấp GPXD và chứng nhận QSH theo đúng thẩm quyền được quy định;

Xác định thời hạn tồn tại của các công trình được cấp GPXD có thời hạn theo kế hoạch thực hiện quy hoạch trên địa bàn hành chính do mình quản lý;

Thực hiện việc thanh tra, kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn;

Phối hợp với các cơ quan liên quan xác minh công trình thuộc diện được miễn GPXD;

Báo cáo việc cấp GPXD trên địa bàn về Sở Xây dựng theo định kỳ để tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng và UBND tỉnh.

5. UBND cấp xã:

Hướng dẫn người dân thực hiện các thủ tục đề nghị cấp GPXD đối với công trình phải có GPXD trước khi khởi công xây dựng công trình theo quy định;

Đôn đốc, kiểm tra tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn, ban hành kịp thời quyết định đình chỉ thi công xây dựng, quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền;

Yêu cầu tổ chức, cá nhân xuất trình GPXD ngay khi chủ đầu tư tổ chức khởi công xây dựng công trình trên địa bàn do mình quản lý. Nếu tổ chức, cá nhân không xuất trình GPXD đối với công trình phải có GPXD, UBND cấp xã xử lý theo thẩm quyền và báo cáo bằng văn bản cho UBND cấp huyện, Sở Xây dựng (trong thời hạn tối đa 1 ngày kể từ thời điểm phát hiện) để kịp thời xử lý theo quy định;

Chịu trách nhiệm về tình hình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn; xác nhận thời điểm khởi công, hoàn thành xây dựng các công trình trên địa bàn do mình quản lý;

Chủ trì xác minh công trình thuộc diện được miễn GPXD;

Báo cáo tổng hợp tình hình xây dựng trên địa bàn về UBND cấp huyện theo định kỳ.

6. Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước là chủ đầu tư xây dựng công trình, các chủ hộ xây dựng nhà ở; các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác quản lý cấp giấy phép xây dựng và chứng nhận QSH:

Chấp hành đúng quy định này và các quy định pháp luật có liên quan về cấp GPXD và chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

#### **Điều 19. Điều khoản thi hành**

1. Việc xử lý, xác nhận về xây dựng theo trình tự quy định tại Điều 16, Điều 17 Quy định này chỉ áp dụng đối với công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày Quy định này có hiệu lực. Các công trình, nhà ở vi phạm trật tự xây dựng từ ngày Quy định này có hiệu lực được xử lý theo các quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

2. Các tổ chức cá nhân liên quan trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng đối với lĩnh vực cấp GPXD, về Sở Tài nguyên và môi trường đối với việc chứng nhận QSH để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết. /s/

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Dương Thái