| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>PHƯỜNG NGUYỄN ĐẠI NĂNG | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

# HƯỚNG DẪN

## CÔNG TÁC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ VÀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG NGUYỄN ĐẠI NĂNG

*(Kèm theo Công văn số /UBND-KT,HT&ĐT ngày tháng 6 năm 2026 của UBND phường Nguyễn Đại Năng)*

## I. CÔNG TÁC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ

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 pháp luật.

Giấy phép xây dựng bao gồm: Giấy phép xây dựng mới; Giấy phép sửa chữa, cải tạo; Giấy phép di dời công trình; Giấy phép xây dựng có thời hạn; Điều chỉnh giấy phép xây dựng; Gia hạn giấy phép xây dựng; Cấp lại giấy phép xây dựng.

### 1. Điều kiện cấp Giấy phép xây dựng

- Cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ: Thực hiện theo Điều 93 Luật Xây dựng năm 2014.

- Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Thực hiện theo khoản 33 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2020 (sửa đổi, bổ sung Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014).

### 2. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng

Theo khoản 1 Điều 4 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.

### 3. Thời gian cấp Giấy phép xây dựng

Thời hạn giải quyết hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ theo điểm b khoản 36 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (***15 ngày đối với nhà ở riêng lẻ***).

### 4. Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng

Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025 (Luật số: 135/2025/QH15), cụ thể như sau:

*1. Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách; công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; công trình thuộc dự án đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt; công trình xây dựng tạm theo quy định tại Luật Xây dựng năm*

*2025; công trình xây dựng tại khu vực đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về đất đai;*

*2. Công trình thuộc dự án đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng;*

*3. Công trình xây dựng theo tuyến trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên; công trình xây dựng theo tuyến ngoài khu vực được định hướng phát triển đô thị, được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận phương án tuyến;*

*4. Công trình trên biển thuộc dự án đầu tư xây dựng ngoài khơi đã được cấp có thẩm quyền giao khu vực biển để thực hiện dự án; cảng hàng không, công trình tại cảng hàng không, công trình bảo đảm hoạt động bay ngoài cảng hàng không;*

*5. Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động;*

*6. Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định;*

*7. Công trình xây dựng cấp IV, công trình nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 $m^2$ và không thuộc một trong các khu vực: khu chức năng, khu vực phát triển đô thị được xác định trong quy hoạch chung thành phố; khu chức năng, khu dân cư nông thôn, khu vực phát triển đô thị được xác định trong quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, thuộc thành phố, quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã; khu vực đã có quy chế quản lý kiến trúc;*

*8. Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi mục đích và công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, bảo đảm yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật.*

**5. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng**

- Khi có nhu cầu xây dựng mới, sửa chữa cải tạo công trình nhà ở riêng lẻ, chủ đầu tư nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng tại Trung tâm phục vụ Hành chính công phường Nguyễn Đại Năng.

- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 95 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14, cụ thể như sau:

***5.1. Đối với hồ sơ cấp giấy phép xây dựng mới.***

Điều 58 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ gồm:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Hồ sơ thiết kế xây dựng:

+ Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân: 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng kèm theo; kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu, gồm: bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình; bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình; bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện; bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề (đối với công trình xây dựng có công trình liền kề).

+ Đối với nhà ở riêng lẻ của tổ chức: 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật) được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng kèm theo kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu, gồm: bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình; bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình; bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện; bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề (đối với công trình xây dựng có công trình liền kề).

- Căn cứ điều kiện thực tế tại địa phương về (Hồ sơ thiết kế xây dựng), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 79 của Luật Xây dựng năm 2014.

***5.2. Hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo.***

Điều 59 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình thực hiện theo quy định tại Điều 96 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 35 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, cụ thể như sau:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

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

- Hồ sơ thiết kế sửa chữa, cải tạo tương ứng với mỗi loại công trình theo quy định tại Điều 55 hoặc Điều 58 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

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

***5.3. Hồ sơ cấp Giấy phép di dời công trình.***

Điều 60 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình thực hiện theo quy định tại Điều 97 của Luật Xây dựng năm 2014, cụ thể như sau:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Các tài liệu theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 97 của Luật Xây dựng năm 2014.

***5.4. Hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn.***

- Căn cứ quy định tại Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và trên cơ sở kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng, vị trí xây dựng công trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định cụ thể về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như quy định đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ quy định tại Điều 55, Điều 58 và Điều 59 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ. Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành "Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn".

***5.5. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng.***

Việc điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 98, Điều 99 của Luật Xây dựng năm 2014. Chủ đầu tư không phải thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng trong trường hợp điều chỉnh thiết kế xây dựng nhưng không làm thay đổi các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 của Luật Xây dựng năm 2014.

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

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Bản chính giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ bản vẽ đã được cấp kèm theo giấy phép xây dựng.

- 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng điều chỉnh triển khai sau thiết kế cơ sở được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo quy định tại Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58, Điều 59 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, đối với trường hợp việc điều chỉnh thiết kế có thay đổi về diện tích sử dụng đất hoặc chức năng sử dụng đất của công trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

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

- Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

***5.6. Cấp lại giấy phép xây dựng.***

- Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp được quy định tại Điều 100 của Luật Xây dựng năm 2014.

- Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng, trong đó nêu rõ lý do đề nghị cấp lại theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

**6. Bản vẽ thiết kế xây dựng**

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

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

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

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

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

***6.2. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng.***

Theo khoản 2 Điều 9 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ Quy định về quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ, cụ thể:

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 $m^2$ hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình.

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, hồ sơ thiết kế phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình trước khi xin cấp giấy phép xây dựng. Việc thiết kế và thẩm tra thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

## II. NỘI DUNG THỰC HIỆN SAU KHI ĐƯỢC CẤP PHÉP XÂY DỰNG

### 1. Điều kiện khởi công xây dựng công trình

1.1. Chủ đầu tư phải có Giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025.

1.2. Trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư xây dựng công trình phải có Giấy phép xây dựng trừ các trường hợp được quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025 phải thực hiện gửi thông báo khởi công xây dựng (trừ công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách, công trình xây dựng tạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025, công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân) đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng có thẩm quyền tại địa phương nơi công trình được xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để quản lý, cụ thể như sau:

a) Gửi thông báo khởi công xây dựng đối với công trình quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025.

b) Gửi thông báo khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ tương ứng với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định (không bao gồm Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng) đối với công trình quy định tại các điểm a, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025.

### 2. Quản lý xây dựng nhà ở

Tuân thủ theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Thông tư 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021.

- Việc quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện trên nguyên tắc đảm bảo an toàn cho con người, tài sản, thiết bị, công trình, các công trình lân cận và môi trường xung quanh.

- Chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ tổ chức thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng và chịu trách nhiệm về an toàn trong thi công xây dựng công trình. Khuyến khích chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ tổ chức giám sát thi công xây dựng, lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở riêng lẻ theo quy định.

- Biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn đối với nhà ở và các công trình liền kề, lân cận.

- Chất lượng vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị trước khi đưa vào thi công xây dựng.

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

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

- Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan và quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng trong trường hợp nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Các vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng nhà ở được xử lý theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

**3. Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng**

***3.1. 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 Xây dựng.

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

- Nộp đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

- Nộp đầy đủ lệ phí cấp giấy phép xây dựng (nếu có).

- Chủ đầu tư phải gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc.

- Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.

**4. Các nội dung khác**

- Việc thi công xây dựng nhà ở phải đảm bảo chất lượng công trình, an toàn lao động và đảm bảo vệ sinh môi trường; tuân thủ các quy định trong giấy phép xây dựng, không làm ảnh hưởng bất lợi tới các công trình liền kề, lân cận.

- Những công trình có nguy cơ sụp đổ bất ngờ phải có biện pháp chống đỡ an toàn, đặt rào ngăn, biển cấm người qua lại vùng nguy hiểm.

- Phải liên hệ UBND phường; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị để lập thủ tục cấp phép sử dụng vỉa hè theo đúng thẩm quyền quản lý (nếu có sử dụng vỉa hè khi thi công).

- Theo khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 quy định 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.

Chủ đầu tư phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng theo nội dung điều chỉnh. Những thay đổi khác thì không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng đã cấp.

- Theo khoản 1 Điều 99 Luật Xây dựng năm 2014 quy định 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.

- 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.

- Thu hồi giấy phép xây dựng: Điều 101 Luật Xây dựng năm 2014 quy định 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.

- Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng: Theo Điều 106 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 38 Điều 1 Luật Xây dựng số 62 năm 2020), quy định quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

## III. XỬ LÝ VI PHẠM VỀ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

### 1. Hành vi vi phạm trong quá trình thi công công trình

Tổ chức thi công xây dựng công trình không che chắn hoặc có che chắn nhưng để rơi vãi vật liệu xây dựng xuống các khu vực xung quanh hoặc để vật liệu xây dựng không đúng nơi quy định:

***1.1. Phạt tiền:***

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

*(quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).*

***1.2. Biện pháp khắc phục hậu quả:*** Buộc che chắn theo quy định và khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường (nếu có).

*(quy định tại điểm a khoản 15 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP)*.

**2. Hành vi không công khai, niêm yết giấy phép xây dựng được cấp**

Xử phạt đối với hành vi không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công.

***2.1. Phạt tiền:***

- Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

*(quy định tại điểm a khoản 2 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP)*.

- Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm b khoản 2 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP)*.

***2.2. Biện pháp khắc phục hậu quả:*** Buộc công khai giấy phép xây dựng theo quy định.

*(quy định tại điểm b khoản 15 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP)*.

**3. Hành vi không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng**

Xử phạt hành vi vi phạm hành chính không thực hiện điều chỉnh, gia hành giấy phép xây dựng khi có sự thay đổi điều chỉnh công trình hoặc hết thời gian theo giấy phép xây dựng đã được cấp.

***3.1. Phạt tiền:***

- Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

*(quy định tại điểm a khoản 3 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP)*.

- Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm b khoản 3 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP)*.

***3.2. Biện pháp khắc phục hậu quả:***

Buộc thực hiện thủ tục điều chỉnh hoặc gia hạn giấy phép xây dựng.

*(quy định tại điểm b khoản 15 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP)*.

**4. Hành vi xây dựng công trình sai nội dung giấy phép được cấp và không có giấy phép xây dựng điều chỉnh mà theo quy định phải điều chỉnh giấy phép xây dựng**

Là hành vị 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 được cấp cho công trình quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014, 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.

Trường hợp Điều chỉnh thiết kế xây dựng mà không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì không coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép được cấp theo quy định tại khoản 4, khoản 6 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022.

***4.1. Xử lý vi phạm hành chính phạt tiền đối với hành vi xây dựng sai phép:***

*a) Đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo như sau:*

- Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).*

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

- Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm a, điểm b khoản 6 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).*

***4.2. Biện pháp khắc phục hậu quả:***

a) Đối với hành vi vi phạm thi công công trình xây dựng sai phép mà hành vi vi phạm đã kết thúc: Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm theo điểm c khoản 15 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

b) Đối với hành vi vi phạm thi công xây dựng sai phép mà đang thi công xây dựng, thì ngoài việc bị phạt tiền theo quy định còn phải tuân theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

***4.3. Trường hợp xây dựng không đúng giấy phép xây dựng được cấp nhưng không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng****:*

Việc điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 98, Điều 99 của Luật Xây dựng năm 2014. Chủ đầu tư không phải thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng trong trường hợp điều chỉnh thiết kế xây dựng nhưng không làm thay đổi các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 của Luật Xây dựng năm 2014.

*Theo quy định của Luật Xây dựng thì không bị coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp.*

**5. Hành vi xây dựng không phép**

Hành vi thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng theo khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2020 (sửa đổi, bổ sung Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014) là hành vi xây dựng không phép.

***5.1. Xử phạt vi phạm hành chính phạt tiền đối với hành vi xây dựng không phép:***

- Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm a, điểm b khoản 7 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).*

***5.2. Biện pháp khắc phục hậu quả:***

a) Đối với hành vi vi phạm thi công công trình xây dựng không phép mà hành vi vi phạm đã kết thúc: Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm theo điểm c khoản 15 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP.

b) Đối với hành vi vi phạm thi công xây dựng không phép mà đang thi công xây dựng thì thì ngoài việc bị phạt tiền theo quy định còn phải tuân theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

*"Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ, cụ thể:*

*Các hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng mà đang thi công thì xử lý như sau:*

*1. Người có thẩm quyền có trách nhiệm lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm dừng thi công xây dựng công trình. Trong thời hạn 90 ngày đối với dự án đầu tư xây dựng, 30 ngày đối với nhà ở riêng lẻ kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm phải hoàn thành hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh và có giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh.*

*Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp giấy phép, về thẩm định và bổ sung thêm hồ sơ chứng minh đã hoàn thành việc nộp phạt vi phạm hành chính.*

*Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh, cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm thẩm định thiết kế xây dựng điều chỉnh theo quy định của pháp luật.*

*2. Hết thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình giấy phép xây dựng được cấp hoặc giấy*

*phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định thì người có thẩm quyền xử phạt ra văn bản thông báo yêu cầu tổ chức, cá nhân vi phạm tự phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.*

*Trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ ngày gửi văn bản thông báo (tính theo dấu bưu điện) hoặc từ ngày có biên bản bàn giao thông báo, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm có trách nhiệm thực hiện biện pháp buộc tự phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.*

*3. Trong thời hạn tối đa 05 ngày kể từ ngày tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm xuất trình giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định, người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm tổ chức kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng, lập biên bản ghi nhận sự phù hợp của hiện trạng công trình với giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định.*

*4. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm chỉ được tiếp tục thi công xây dựng nếu biên bản kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình xác nhận hiện trạng công trình phù hợp với giấy phép xây dựng được cấp, giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định.*

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

*5. Trong thời hạn đang đề nghị làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh mà tổ chức, cá nhân vi phạm tiếp tục thi công thì bị xử lý theo quy định tại khoản 13 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.*

*Tổ chức, cá nhân không thực hiện biện pháp buộc phá dỡ quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP thì bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính".*

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

- Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm a, điểm b khoản 9 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).*

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

- Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm a, điểm b khoản 10 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).*

**8. Xử phạt hành vi tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm sau khi đã bị lập biên bản vi phạm hành chính (trước khi ban hành quyết định xử phạt) dù người có thẩm quyền đã yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm đối với các hành vi vi phạm hành chính được quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP thì mức phạt cụ thể như sau:**

1. Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

2. Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm a, điểm b khoản 12 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).*

**9. Xử phạt đối với hành vi đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP mà tái phạm nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự như sau:**

- Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Phạt tiền từ 140.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm a, điểm b khoản 13 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).*

**10. Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình vi phạm quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình lân cận hoặc gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác như sau:**

- Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 31 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).*

**11. Xử phạt nhà thầu tiếp tục thực hiện thi công xây dựng công trình mà chủ đầu tư công trình đó đã bị lập biên bản vi phạm hành chính về hành vi**

**quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP như sau:**

- Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

*(quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 31 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).*