

Số: *21* /2022/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày *13* tháng *7* năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về quản lý cấp giấy phép xây dựng và  
trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU**

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

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

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

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

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

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

*Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;*

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

*Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;*

*Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;*

*Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;*

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý cấp giấy phép xây dựng và trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

### **Điều 2. Điều khoản thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 22 tháng 7 năm 2022 và thay thế Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc ban hành quy định về quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra Văn bản - Bộ Tư pháp;
- Sở Tư pháp;
- Văn phòng UBND tỉnh: Lãnh đạo, CV các khối, Trung tâm tin học và Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh; (để đăng tải)
- Lưu: VT, Kt2.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Giăng A Tính**

**QUY ĐỊNH**

**Về quản lý cấp giấy phép xây dựng và trật tự xây dựng  
trên địa bàn tỉnh Lai Châu**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 21 /2022/QĐ-UBND  
ngày 13 / 7 /2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này cụ thể hóa công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

2. Các nội dung khác liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng không nêu tại Quy định này thì thực hiện theo quy định tại Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Các đơn vị, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động đầu tư xây dựng liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng, trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

**Điều 3. Quy định chung**

1. Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Chủ đầu tư theo quy định, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 30 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020. Tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng phải chấp hành đúng quy định pháp luật thông qua giấy phép xây dựng.

2. Quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng tuân thủ theo quy hoạch và các quy định pháp luật khác có liên quan; quản lý, sử dụng hiệu quả đất đai trong xây dựng công trình; làm căn cứ để thanh tra, kiểm tra quá trình thực hiện xây dựng và xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập biên bản nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào sử dụng và đăng ký quyền sở hữu công trình.

3. Hoạt động cấp giấy phép xây dựng phải phù hợp với vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.

4. Tất cả công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh (trừ các công trình thuộc bí mật nhà nước) phải được kiểm tra, giám sát từ khi tiếp nhận thông báo khởi công, khởi công xây dựng công trình cho đến khi hoàn thành và đưa vào sử dụng. Vi phạm về trật tự xây dựng phải được phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời, dứt điểm ngay từ khi mới phát sinh, đảm bảo đúng quy trình, công khai, minh bạch. Các hành vi vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục triệt để theo quy định của pháp luật.

5. Mọi thông tin phản ánh về công trình vi phạm trật tự xây dựng đều phải được kiểm tra, xử lý theo quy định.

6. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quá trình phối hợp phải thực hiện một cách chặt chẽ, đồng bộ, đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật, bảo đảm không chồng chéo, không đùn đẩy, né tránh trách nhiệm trong hoạt động kiểm tra, xử lý vi phạm.

7. Cơ quan, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng nhưng thiếu tinh thần trách nhiệm trong thực thi công vụ, buông lỏng quản lý hoặc có dấu hiệu bao che, dung túng, tiếp tay cho các vi phạm trật tự xây dựng thì tùy theo tính chất, mức độ sai phạm bị xử lý hành chính, bị xử lý kỷ luật theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự, trường hợp gây thiệt hại vật chất phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

## **Chương II**

### **CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

#### **Mục 1**

#### **GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

##### **Điều 4. Công trình được miễn giấy phép xây dựng**

1. Công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm 2 khoản 30 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020 và Điều 49 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

2. Chủ đầu tư xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm b, e, g, h và i (trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i) khoản 2



Điều 89 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020 có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi xây dựng công trình để quản lý trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất 03 ngày làm việc.

3. Chủ đầu tư xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 49 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng phải gửi văn bản thông báo ngày khởi công xây dựng cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất 03 ngày làm việc.

### **Điều 5. Giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng**

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

### **Điều 6. Dự án, công trình thuộc diện phải thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy trước khi cấp giấy phép xây dựng**

Danh mục dự án, công trình thuộc diện phải thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy trước khi cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.

### **Điều 7. Dự án, công trình phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi cấp giấy phép xây dựng**

Dự án, công trình thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại Phụ lục III, Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường phải lập, phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi cấp giấy phép xây dựng.

### **Điều 8. Cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn**

1. Điều kiện để xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 94 của Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã

được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020.

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

a) Nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn có quy mô dưới 03 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m hoặc có tổng diện tích sàn dưới 250m<sup>2</sup> đối với nhà ở riêng lẻ.

b) Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo nhưng không được làm tăng quy mô diện tích, cấp công trình.

3. Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ đối với giấy phép xây dựng có thời hạn: Từ khi công trình khởi công theo giấy phép xây dựng đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước để thực hiện quy hoạch xây dựng.

## Mục 2

### THẨM QUYỀN CẤP, ĐIỀU CHỈNH, GIA HẠN, CẤP LẠI VÀ THU HỒI GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

#### Điều 9. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh (trừ công trình quy định tại khoản 2 Điều này); công trình nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý.

3. Trường hợp dự án có nhiều cấp công trình khác nhau thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc dự án được xác định theo công trình có cấp cao nhất.

4. Đối với các trường hợp đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc cấp giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo làm thay đổi quy mô công trình thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo quy mô công trình mới.

**Điều 10. Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng**

1. Cơ quan 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.
2. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi giấy phép xây dựng do cấp dưới cấp không đúng quy định.

**Chương III  
QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG****Điều 11. Nội dung quản lý trật tự xây dựng**

1. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng: Việc quản lý trật tự xây dựng theo các nội dung của giấy phép xây dựng đã được cấp và quy định của pháp luật có liên quan.
2. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng, nội dung quản lý trật tự xây dựng gồm: Kiểm tra sự đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020, sự tuân thủ của việc xây dựng với quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành, quy chế quản lý kiến trúc hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan; kiểm tra sự phù hợp của việc xây dựng với các nội dung, thông số chủ yếu của thiết kế đã được thẩm định đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

**Điều 12. Trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng**

1. Việc quản lý trật tự xây dựng phải được thực hiện từ khi tiếp nhận thông báo khởi công, khởi công xây dựng công trình cho đến khi công trình bàn giao đưa vào sử dụng nhằm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm.
2. Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn (trừ công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng do Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng cấp); chỉ đạo, tổ chức thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật; giải quyết những vướng mắc, phát sinh vi phạm hoặc báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp trong quá trình quản lý trật tự xây dựng.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Ma Lù Thàng chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn do mình quản lý (trừ công trình bí mật nhà nước); kiến nghị người có thẩm quyền xử lý vi phạm về trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật; giải quyết những vướng mắc, phát sinh vi phạm hoặc báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp trong quá trình quản lý trật tự xây dựng; tiếp nhận thông báo khởi công kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng được cấp giấy phép đối với công trình xây dựng trên địa bàn do mình quản lý.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trật tự xây dựng các công trình xây dựng trên địa bàn quản lý; theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm; thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật. Giải quyết những vướng mắc, phát sinh vi phạm theo thẩm quyền hoặc báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết những vấn đề phức tạp trong quá trình quản lý trật tự xây dựng.

### **Điều 13. Điều khoản thi hành**

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan hướng dẫn công tác quản lý nhà nước về cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng; đôn đốc, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện trên địa bàn tỉnh theo quy định; cung cấp thông tin quy hoạch liên quan đến mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, mốc giới, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi, cốt cao độ cho các công trình cụ thể theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc cơ quan cấp phép xây dựng thuộc thẩm quyền quản lý. Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo quy định.

2. Các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng tại Điều 9 của Quy định này có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cấp Giấy phép xây dựng theo đúng thẩm quyền đã quy định; niêm yết công khai quy trình, thủ tục cấp Giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ; báo cáo định kỳ (6 tháng, năm) về công tác cấp Giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn tỉnh gửi Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo quy định.

3. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.