

BỘ XÂY DỰNG
Số: 05-BXD/KTQH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 18 tháng 9 năm 1996

THÔNG TƯ

Hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng

Căn cứ Nghị định số 15/CP ngày 04 tháng 03 năm 1994 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Nghị định số 91/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 191/CP ngày 28 tháng 12 năm 1994 của Chính phủ ban hành Quy chế hình thành, thẩm định và thực hiện dự án đầu tư trực tiếp của nước ngoài và Nghị định số 42/CP ngày 16 tháng 7 năm 1996 của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý đầu tư và xây dựng;

Bộ Xây dựng hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng các công trình như sau:

I. NGUYÊN TẮC CHUNG

1. Mục đích của việc cấp giấy phép xây dựng:

- Quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường đô thị, các di sản văn hoá lịch sử và các công trình kiến trúc có giá trị;
- Bảo đảm việc xây dựng và sử dụng công trình theo quy định pháp luật và quy hoạch xây dựng;
- Làm căn cứ để đăng ký sở hữu hoặc sử dụng công trình.

2. Đối tượng cấp giấy phép xây dựng và phạm vi áp dụng.

Tất cả các công trình trước khi tiến hành xây dựng mới, cải tạo, mở rộng, sửa chữa, trùng tu, tôn tạo trong đô thị và tại những khu vực ngoài đô thị có quy hoạch để xây dựng và phát triển đô thị, thì đều phải có giấy phép xây dựng, trừ các trường hợp sau đây được miễn giấy phép xây dựng:

2.1. Công trình thuộc dự án nhóm A đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư và cấp có thẩm quyền phê duyệt thiết kế kỹ thuật, nhưng trước khi khởi công xây dựng chủ đầu tư phải gửi một bộ hồ sơ thiết kế công trình (giai đoạn thiết kế kỹ thuật) với nội dung như hồ sơ xin phép xây dựng các loại công trình quy định tại mục 1, Phần II Thông tư này đến UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc đến cơ quan được uỷ quyền cấp giấy phép xây dựng, nơi có công trình xây dựng để kiểm tra, theo dõi và lưu trữ;

2.2. Các trường hợp sửa chữa nhỏ như trát vữa, quét vôi, đảo ngói, lát nền, thay cửa (trừ trường hợp mở cửa ra đường phố chính) và các cải tạo, sửa chữa, lắp đặt các thiết bị, đường ống kỹ thuật trong nhà và trong khuôn viên, trang trí nội thất không làm ảnh hưởng xấu đến kết cấu công trình các nhà lân cận và bộ mặt kiến trúc đường phố.

3. Căn cứ để xét cấp giấy phép xây dựng:

3.1. Giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; 3.2. Giấy tờ hợp lệ xác nhận về quyền sở hữu công trình đối với trường hợp xin cải tạo, sửa chữa, mở rộng công trình hiện có;

Đối với các công trình di tích văn hoá, lịch sử được xếp hạng và các công trình kiến trúc có giá trị được công nhận phải giữ gìn, bảo vệ, nếu có yêu cầu phải phá dỡ trước khi tu bổ, tôn tạo, cải tạo, xây dựng lại thì phải có giấy phép phá dỡ do Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương sở tại cấp và sự chấp thuận của cơ quan quản lý văn hoá thông tin cấp có thẩm quyền;

3.3. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật xây dựng công trình được lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định hiện hành;

3.4. Quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt; quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng của Nhà nước hoặc của nước ngoài được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép sử dụng;

3.5. Các văn bản pháp luật có liên quan.

4. Trách nhiệm của cơ quan và cán bộ, công chức trong việc cấp giấy phép xây dựng:

4.1. Đối với cơ quan cấp giấy phép xây dựng:

a) Phải có đủ cán bộ, công chức có phẩm chất đạo đức và năng lực chuyên môn, đảm bảo hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao;

b) Chuẩn bị đầy đủ các căn cứ cấp giấy phép xây dựng;

c) Niêm yết công khai trình tự và các thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp dân;

d) Có lịch tiếp dân và giải quyết kịp thời các khiếu tố, khiếu nại của các tổ chức và công dân về việc cấp phép xây dựng;

e) Khi tổ chức, cá nhân xin phép xây dựng có những vướng mắc trong việc thực hiện các thủ tục hành chính, phải cử cán bộ, công chức có thẩm quyền hướng dẫn và trực tiếp giải quyết vướng mắc đó;

f) Sau khi cấp phép xây dựng, phải tổ chức kiểm tra, theo dõi quá trình thực hiện xây dựng theo giấy phép đã cấp; phát hiện và có biện pháp xử lý hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật;

g) Phải đảm bảo thời hạn xét cấp giấy phép xây dựng theo quy định:

- Đối với nhà ở tư nhân có quy mô nhỏ thì thời gian xét cấp giấy phép xây dựng không quá 30 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Đối với các công trình khác thì thời gian xét cấp giấy phép xây dựng không quá 45 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Trường hợp nhà có nguy cơ sụp đổ, có sự xác nhận của phòng quản lý xây dựng của quận, huyện thì thời gian xét cấp giấy phép xây dựng không quá 10 ngày, kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Đối với các công trình có vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài thì thời gian xét cấp giấy phép xây dựng không quá 10 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

h) Chịu trách nhiệm về chuyên môn thuộc lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc đô thị do việc cấp giấy phép xây dựng gây ra;

i) Thu và sử dụng lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật;

4.2. Đối với cán bộ, công chức cấp giấy phép xây dựng:

Cán bộ, công chức được giao nhiệm vụ giải quyết việc cấp giấy phép xây dựng phải có đủ các tiêu chuẩn tối thiểu sau:

a) Tốt nghiệp đại học ngành kiến trúc hoặc xây dựng;

b) Phải được tuyển dụng qua thi tuyển hoặc kiểm tra sát hạch đối với người mới vào làm việc và phải qua lớp tập huấn về nghiệp vụ quản lý;

c) Phải nắm vững pháp luật về xây dựng và quản lý đô thị, trình tự, thủ tục hành chính và có năng lực tổ chức thực hiện, giải quyết nhanh gọn công việc theo nhiệm vụ được phân công; tôn trọng kỷ luật, có phong cách làm việc, ý thức và thái độ phục vụ tận tình nhân dân;

d) Phải chịu trách nhiệm về kết quả phần việc của mình được giao thực hiện trong việc giải quyết cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

5. Trách nhiệm của các tổ chức và cá nhân xin phép xây dựng.

5.1. Chấp hành đúng, đầy đủ các quy định pháp luật và giấy phép xây dựng được cấp;

5.2. Báo cáo kịp thời cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền biết để có biện pháp xử lý đối với các cán bộ, công chức thuộc cơ quan cấp giấy phép xây dựng có hành vi gây phiền hà, sách nhiễu hoặc tiêu cực.

5.3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả gây ra, nếu thực hiện không đúng giấy phép xây dựng được cấp;

5.4. Chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại cho chủ sở hữu các công trình có trên mặt đất, ngầm và trên không có liên quan do việc xây dựng công trình của mình gây ra.

6. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân thiết kế, thẩm định thiết kế và thi công:

Tổ chức, cá nhân thực hiện thiết kế, thẩm định thiết kế và thi công công trình phải chịu trách nhiệm về kết quả công việc của mình thực hiện theo quy định của pháp luật.

II. THỦ TỤC VÀ HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1. Hồ sơ xin cấp phép xây dựng các công trình riêng lẻ:

1.1. Nhà ở

1.1.1. Hồ sơ xin phép xây dựng mới nhà ở, gồm:

- a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên;
- b) Bản sao hợp pháp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất hoặc những giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ tỷ lệ 1/200-1/500.
- c) Ba bộ hồ sơ thiết kế, mỗi bộ gồm:
 - Sơ đồ vị trí công trình;
 - Mặt bằng lô đất tỷ lệ 1/200 - 1/500;
 - Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200;
 - Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa và xử lý nước thải, tỷ lệ 1/100 - 1/200.

1.1.2. Hồ sơ xin phép cải tạo, sửa chữa, mở rộng nhà ở hiện có:

- a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên;
- b) Bản sao hợp pháp giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, kèm theo trích lục bản đồ tỷ lệ 1/200 - 1/500.
- c) Ba bộ hồ sơ thiết kế, mỗi bộ gồm:
 - Sơ đồ vị trí công trình;
 - Mặt bằng lô đất tỷ lệ 1/200 - 1/500;
 - Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200.
 - Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa và xử lý nước thải tỷ lệ 1/100 - 1/200.

d) Ảnh chụp khổ 9x12 cm mặt chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo, sửa chữa và mở rộng.

1.1.3. Hồ sơ xin phép cải tạo, sửa chữa, mở rộng nhà ở, thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước quản lý hoặc thuộc các hình thức sở hữu khác: a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do đại diện hợp pháp chủ sở hữu nhà đứng tên;

b) Bản sao hợp pháp giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, kèm theo bản đồ trích lục tỷ lệ 1/200 - 1/500.

c) Ba bộ hồ sơ thiết kế, mỗi bộ gồm:

- Sơ đồ vị trí công trình;
- Mặt bằng lô đất tỷ lệ 1/200 - 1/500;
- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200.
- Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa và xử lý nước thải, tỷ lệ 1/100 - 1/200.

d) Ảnh chụp khổ 9x12cm mặt chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo, sửa chữa và mở rộng;

1.1.4. Hồ sơ thiết kế nhà ở đã nói tại các điểm 1.1.1, 1.1.2 và 1.1.3, khoản 1.1, mục 1, phần II Thông tư này được lập và thẩm định, phê duyệt như sau:

a) Đối với nhà ở có chiều cao từ 3 tầng trở xuống (một trệt + 2 lầu) và có diện tích sàn không quá 200 m², thì chủ đầu tư có thể tự lập hồ sơ thiết kế theo quy định và phải tự chịu trách nhiệm về an toàn, bền vững công trình của mình.

b) Đối với các loại nhà ở còn lại, tùy theo quy mô, tính chất công trình hồ sơ thiết kế phải được lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định hiện hành;

c) Khi tiếp nhận hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở của dân, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải cử cán bộ, công chức có năng lực và thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ xin phép xây dựng; nếu có những thành phần hồ sơ không đạt yêu cầu chuyên môn quy

định, thì người tiếp nhận hồ sơ phải chỉ ra ngay những thiếu sót và nói rõ yêu cầu cụ thể cần điều chỉnh, bổ sung để người xin phép xây dựng có căn cứ hoàn chỉnh hồ sơ xin phép xây dựng theo đúng quy định.

1.2. Công trình công nghiệp, dịch vụ và các công trình dân dụng không phải nhà ở.

1.2.1. Hồ sơ xin phép xây dựng công trình trên đất mới được giao hoặc thuê:

- a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên;
- b) Bản sao hợp pháp giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất kèm theo trích lục bản đồ tỷ lệ 1/200 - 1/500.
- c) Ba bộ hồ sơ thiết kế, mỗi bộ gồm:
 - Sơ đồ vị trí công trình;
 - Mặt bằng lô đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500;
 - Mặt bằng các tầng tỷ lệ 1/100 - 1/200.
 - Các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200;
 - Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa và xử lý nước thải tỷ lệ 1/100-1/200.
- d) Bản sao quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối với các dự án đầu tư không sử dụng vốn Nhà nước thì phải có bản sao văn bản thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình của tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân thẩm định thiết kế kỹ thuật.

1.2.2. Hồ sơ xin phép xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, trùng tu, tôn tạo công trình trên khu đất hiện có đang sử dụng hợp pháp:

- a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên;
- b) Bản sao hợp pháp giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất và sở hữu công trình, kèm theo trích lục bản đồ tỷ lệ 1/200 - 1/500;
- c) Ba bộ hồ sơ thiết kế, mỗi bộ gồm:
 - Sơ đồ vị trí công trình;
 - Mặt bằng lô đất tỷ lệ 1/200 - 1/500;
 - Mặt bằng các tầng, mặt cắt đứng và mặt cắt chủ yếu công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200.
 - Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa và xử lý nước thải tỷ lệ 1/100 - 1/200.
- d) Bản sao quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc văn bản thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình của tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân thẩm định thiết kế kỹ thuật (đối với các dự án đầu tư không sử dụng vốn Nhà nước).
- e) Đối với công trình cải tạo, sửa chữa phải có ảnh chụp khổ 9x12 cm mặt chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo, sửa chữa.
- g) Các yêu cầu khác:
 - Đối với công trình có yêu cầu thay đổi chức năng, mục đích sử dụng đất, nhưng không thay đổi ranh giới đất, thì phải được UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 23 Luật đất đai.
 - Đối với các công trình di tích văn hoá, lịch sử hoặc kiến trúc có giá trị được Nhà nước công nhận, xếp hạng phải có giấy phép phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.3. Công trình có vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài:

1.3.1. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng các công trình có vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài gồm:

- a) Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên.
- b) Bản sao hợp pháp quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất, kèm theo trích lục bản đồ tỷ lệ 1/200 - 1/500;
- c) Ba bộ hồ sơ thiết kế kỹ thuật, mỗi bộ gồm:
 - Sơ đồ vị trí công trình;
 - Mặt bằng lô đất tỷ lệ 1/200-1/500;
 - Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200.