

**QUYẾT ĐỊNH CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**  
**Về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 của Luật Xây dựng**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

**QUYẾT ĐỊNH :**

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

Quyết định này quy định việc xử lý các công trình xây dựng đang tồn tại trên lãnh thổ Việt Nam nhưng không phù hợp với quy định của Luật Xây dựng, bao gồm công trình xây dựng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt nhưng chưa phù hợp về kiến trúc; công trình xây dựng không phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

**Điều 2. Công trình xây dựng đang tồn tại phù hợp với quy hoạch xây dựng nhưng chưa phù hợp về kiến trúc**

Công trình xây dựng đang tồn tại phù hợp với quy hoạch nhưng chưa phù hợp với các quy định về kiến trúc, cảnh quan khu vực của cơ quan có thẩm quyền ban hành như quy định về hình khối kiến trúc công trình, số tầng công trình; kiến trúc mặt đứng công trình; cốt xây dựng nền, tầng 1, các tầng; phần cho phép nhô ra của ban công tầng 1, màu sắc công trình, mái công trình và các quy định khác thì được phép tồn tại theo hiện trạng. Trường hợp chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp, sửa chữa thì phải

thực hiện theo đúng các quy định của Luật Xây dựng và các quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

### **Điều 3. Công trình xây dựng đang tồn tại nhưng không phù hợp với quy hoạch xây dựng**

1. Đối với trường hợp toàn bộ công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp thực hiện ngay quy hoạch xây dựng, chủ công trình xây dựng phải di chuyển về khu quy hoạch và được đền bù theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp chưa thực hiện quy hoạch xây dựng thì được phép tồn tại theo hiện trạng. Nếu chủ công trình có nhu cầu thì được sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong nhưng không được làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình. Trường hợp sửa chữa, nâng cấp, cải tạo mà theo quy định phải xin cấp phép xây dựng thì chủ công trình phải xin cấp phép xây dựng tạm có thời hạn. Khi thực hiện quy hoạch xây dựng, chủ công trình phải tự thực hiện phá dỡ theo quy định của Luật Xây dựng.

2. Đối với trường hợp một phần công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng thì được xử lý như sau :

a) Trường hợp thực hiện ngay quy hoạch xây dựng, chủ công trình xây dựng phải phá dỡ phần không phù hợp với quy hoạch xây dựng và được đền bù theo quy định của pháp luật. Phần diện tích mặt bằng khu đất còn lại được phép xây dựng nhưng phải tuân theo quy hoạch xây dựng, quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và được xử lý cụ thể như sau :

- Nếu phần diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15 m<sup>2</sup> có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3 m thì không được phép xây dựng.

- Nếu phần diện tích đất còn lại từ 15 m<sup>2</sup> đến nhỏ hơn 40 m<sup>2</sup> có chiều rộng mặt tiền từ 3 m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3 m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng.

- Các trường hợp còn lại được phép xây dựng nhưng phải tuân theo quy hoạch xây dựng được duyệt.

b) Trường hợp chưa thực hiện quy hoạch xây dựng thì được phép tồn tại theo hiện trạng. Nếu chủ công trình có nhu cầu nâng cấp, sửa chữa, cải tạo công trình ở phần không phù hợp quy hoạch xây dựng thì phải xin cấp phép xây dựng tạm có thời hạn. Trường hợp chủ công trình có nhu cầu nâng cấp, cải tạo, xây dựng mới ở phần diện tích không trái với quy hoạch xây dựng và phần diện tích này có đủ điều kiện theo quy định tại điểm a khoản này thì phải xin cấp phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng. Khi thực hiện quy hoạch xây dựng, chủ công trình phải thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

#### **Điều 4. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân các cấp căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm:

a) Rà soát, thống kê toàn bộ những công trình, diện tích công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng, các quy định về kiến trúc, cảnh quan đã được duyệt thuộc phạm vi quản lý của mình và lập kế hoạch xử lý theo quy định của pháp luật.

b) Rà soát, thống kê các khu vực đã có quy hoạch xây dựng nhưng chưa có các quy định về kiến trúc, cảnh quan để ban hành theo thẩm quyền.

c) Tổ chức lập, công bố quy hoạch xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng đối với những khu vực chưa có quy hoạch xây dựng.

d) Tổ chức họp các tổ dân phố, khu dân cư để phổ biến công khai các chế độ, chính sách, quy định của nhà nước về việc thực hiện Quyết định này;

công bố công khai những công trình nằm trong khu vực giải toả, mức đền bù đối với công trình phải giải toả ngay.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức triển khai và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã thực hiện Quyết định này. Bộ Xây dựng có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, đôn đốc các địa phương thực hiện Quyết định này và tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

## **Điều 5. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ./.

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**  
**Phan Văn Khải - Đã ký**

### ***Nơi nhận:***

- Ban Bí thư Trung ương Đảng,
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ,
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ,  
cơ quan thuộc Chính phủ,
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội,
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố  
trực thuộc Trung ương,
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng,
- Văn phòng Quốc hội,
- Văn phòng Chủ tịch nước,
- Tòa án nhân dân tối cao,
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao,
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể,
- Học viện Hành chính quốc gia,
- Công báo,
- VPCP: BTCN, TBNC, các PCN, BNC,  
Ban Điều hành 112,
- Người phát ngôn của Thủ tướng Chính phủ,  
các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc,
- Lưu: CN (5b), Văn thư.