

Số : 217 /2004/ QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 9 năm 2004

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng
theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003 ;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003 ;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003 ;
- Căn cứ Nghị định số 91/CP ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ ban hành điều lệ Quản lý quy hoạch đô thị ;
- Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 của Chính phủ về phân cấp quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh ;
- Xét báo cáo, đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng thành phố tại Tờ trình số 936/TT-XD-CPXD ngày 18 tháng 8 năm 2004, Tờ trình số 1062/TT-XD-CPXD ngày 09 tháng 9 năm 2004 và báo cáo, đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại công văn số 2914/STP-VB ngày 27 tháng 8 năm 2004 ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này bản “Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 58/2000/QĐ-UB-QLĐT ngày 25 tháng 10 năm 2000 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2004. Các quyết định, quy định trái với Quyết định này đều được bãi bỏ.

Các biểu mẫu ban hành kèm theo Quy định này thay thế 13 biểu mẫu liên quan đến cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ quy định tại khoản 1.1 Điều 1 Quyết định số 58/2004/QĐ-UB ngày 15 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch-Kiến trúc thành phố, Trưởng Ban quản lý : Khu đô thị Thủ Thiêm, khu Nam Sài Gòn, khu đô thị Tây Bắc ; các khu Công nghiệp-Chế xuất thành phố, Khu

Công nghệ cao thành phố, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận-huyện, phường-xã, thị trấn, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều 3
- Thủ tướng Chính phủ
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Cục Kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực Hội đồng nhân dân TP
- Thường trực Ủy ban nhân dân TP
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP
- Các Đoàn thể thành phố
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố
- Tòa án nhân dân thành phố
- Các Báo, Đài thành phố
- VPHĐ-UB : các PVP, các Tổ NCTH
- Lưu (ĐT/Thh)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Đua

QUY ĐỊNH
Về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo
giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 217/2004/QĐ-UB
ngày 17 tháng 9 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố)

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh :

Quy định này điều chỉnh các hoạt động liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng :

Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh phải thực hiện theo quy định này và các quy định pháp luật liên quan.

Điều 3. Mục đích và yêu cầu của việc cấp giấy phép xây dựng :

1. Tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư xây dựng công trình (sau đây gọi chung là chủ đầu tư) và các cá nhân, tổ chức tư vấn khảo sát, thiết kế, nhà thầu xây dựng chấp hành đúng quy định pháp luật, đồng thời thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình thông qua giấy phép xây dựng ;

2. Quản lý xây dựng theo quy hoạch và các quy định pháp luật có liên quan ; bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa, các công trình kiến trúc có giá trị ; phát triển kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc và sử dụng có hiệu quả đất đai xây dựng công trình ;

3. Làm căn cứ để giám sát thi công, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng, lập biên bản nghiệm thu, bàn giao công trình, đăng ký sở hữu, sử dụng công trình.

Điều 4. Hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng :

Trong hoạt động xây dựng nghiêm cấm các hành vi sau đây :

1. Xây dựng công trình nằm trong khu vực cấm xây dựng, xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử-văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật ; xây dựng công trình ở khu vực có nguy cơ lở đất, lũ quét, trừ những công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này ;

2. Xây dựng công trình sai quy hoạch, vi phạm chỉ giới, cốt xây dựng; hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch ; không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng hoặc xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp ;

3. Nhà thầu hoạt động xây dựng vượt quá điều kiện năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng ; Chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng để thực hiện công việc ;

4. Xây dựng công trình không tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được cơ quan cấp có thẩm quyền được ban hành và công bố ;

5. Vi phạm các quy định về an toàn tính mạng con người, tài sản và vệ sinh môi trường trong xây dựng ;

6. Cơi nới, lấn chiếm không gian, khu vực công cộng, lối đi và các sân bãi đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố ;

7. Đưa và nhận hối lộ trong hoạt động xây dựng ; dàn xếp trong đấu thầu nhằm vụ lợi, mua bán thầu, thông đồng trong đấu thầu, bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình trong đấu thầu ;

8. Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng ; dung túng, bao che cho hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng ;

9. Cản trở hoạt động xây dựng đúng pháp luật ;

10. Các hành vi khác vi phạm pháp luật về xây dựng.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

MỤC 1

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 5. Giấy phép xây dựng :

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây :

a) Công trình thuộc bí mật Nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính ;

b) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng, dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt ;

c) Công trình hạ tầng kỹ thuật quy mô nhỏ thuộc các xã vùng sâu, vùng xa ;

d) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung, điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt ;

đ) Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình ;

2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn, các quy định về cấp giấy phép xây dựng phải phù hợp tình hình thực tế ở địa phương. Ủy ban nhân dân huyện quy định cụ thể các điểm dân cư tập trung thuộc địa bàn phải cấp giấy phép xây dựng.

3. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng công trình tạm :

a) Nhà, đất trong khu vực quy hoạch mà Nhà nước phải thu hồi đất để xây dựng các công trình công cộng hoặc giao, cho thuê để các tổ chức, cá nhân thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thì được phép xây dựng công trình tạm, bán kiên cố tối đa 2 tầng (trệt, gác gỗ, tường gạch, mái tôn) có thời hạn sử dụng đảm bảo an toàn và phù hợp với thời gian chưa thực hiện quy hoạch.

b) Chủ công trình phải cam kết tự phá dỡ và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ khi Nhà nước thực hiện quy hoạch (theo Mẫu 1, phụ lục kèm theo Quy định này). Trường hợp có yêu cầu phải di chuyển trước thời hạn thực hiện quy hoạch hoặc trước thời hạn được ghi trong giấy phép xây dựng tạm thì được đền bù theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Điều kiện để xét cấp giấy phép xây dựng :

Việc cấp giấy phép xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây :

1. Phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố ;

2. Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng ; thiết kế đô thị ; các yêu cầu về an toàn đối với công trình xung quanh ; bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, bảo vệ sông, kênh, rạch, công trình năng lượng, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật ;

3. Các công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn di sản văn hóa, di tích lịch sử-văn hóa phải bảo đảm mật độ xây dựng, đất trồng cây xanh, nơi để các loại xe, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường ;

4. Công trình sửa chữa, cải tạo không được làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận về kết cấu, khoảng cách đến các công trình xung quanh, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, thông gió, ánh sáng, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ ;

5. Bảo đảm khoảng cách theo quy định đối với công trình vệ sinh, kho chứa hóa chất độc hại, các công trình khác có khả năng gây ô nhiễm môi trường, không làm ảnh hưởng đến người sử dụng ở các công trình liền kề xung quanh ;

6. Khi xây dựng, cải tạo các đường phố phải xây dựng hệ thống tụy nen ngầm để lắp đặt đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật ; cốt xây dựng mặt đường phải tuân thủ theo cốt xây dựng của quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị ;

7. Đối với công trình nhà cao tầng cấp đặc biệt, cấp I phải có thiết kế tầng hầm, trừ các trường hợp khác có yêu cầu riêng về thiết kế tầng hầm ;

8. Đối với công trình xây dựng tạm, việc cấp phép xây dựng phải tuân theo quy định tại khoản 3, Điều 5 và khoản 6, Điều 11 của Quy định này.

Điều 7. Các loại giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất :

1. Chủ đầu tư phải có một trong các loại giấy tờ sau đây :

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (do Tổng Cục Quản lý ruộng đất trước đây hoặc do Tổng Cục địa chính hoặc do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành), kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình mà trong đó có ghi diện tích đo đạc tạm thời hoặc ghi nợ tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ ;

b) Quyết định giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở và các công trình khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai ;

c) Những giấy tờ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở và các công trình khác, trong quá trình thực hiện các chính sách về đất đai qua từng thời kỳ của

Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng Lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng từ đó đến nay ;

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp ;

đ) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất ở mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp gồm : Bằng khoán điền thổ hoặc trích lục, trích sao bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa ; chứng thư đoạn mãi đã được thị thực, đăng tịch, sang tên tại Văn phòng Chương khế, Ty Điền địa, Nha Trước bạ ;

e) Giấy tờ về thừa kế nhà, đất phù hợp với quy định của pháp luật về thừa kế ;

g) Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật ;

h) Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo quyết định sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn kiểm tra là đất đó không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân quận-huyện xác nhận kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn ;

i) Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư số 47/BXD-XDCBĐT ngày 05 tháng 8 năm 1989 và Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29 tháng 4 năm 1992 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng Bộ trưởng về việc hóa giá nhà cấp III, cấp IV tại các đô thị từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 mà trong giá nhà đã tính đến giá đất ở của nhà đó ;

j) Giấy tờ hợp lệ về nhà ở, đất ở quy định tại Điều 2, Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06 tháng 01 năm 2003 và Điều 2, Quyết định số 90/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 4 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Trường hợp không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này :

2.1- Đối với nhà ở riêng lẻ nằm trong khu dân cư hiện hữu, ổn định sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (thời điểm có hiệu lực thi hành của Luật Đất đai 1993), phù hợp với quy hoạch xây dựng là đất ở : Chủ đầu tư phải có giấy cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về ranh giới thửa đất đang sử dụng không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn nơi công trình xây dựng xác nhận (theo Mẫu 2, phụ lục kèm theo Quy định này).

2.2- Đối với công trình tôn giáo : Phải được Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn thẩm tra về đất không có tranh chấp khiếu nại và được Ủy ban nhân dân quận-huyện xác nhận kết quả thẩm tra đó.

3. Công trình dự kiến xây dựng phù hợp với quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt nhưng loại công trình không phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo Luật Đất đai.

Điều 8. Yêu cầu về bản vẽ thiết kế để xét cấp giấy phép xây dựng :

1. Bản vẽ thiết kế để xét cấp giấy phép xây dựng phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 6 của Quy định này, trong đó xác định rõ vị trí xây dựng, lộ giới, ranh giới thửa đất, cấp công trình, tuổi thọ công trình, phải do tổ chức có đăng ký hoạt động và có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình hoặc cá nhân có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề và có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng công trình quy định tại Điều 56 của Luật Xây dựng.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ của nhân dân có tầng cao dưới 3 tầng (1 trệt, 2 lầu ; không kể lửng và hầm) hoặc có tổng diện tích sàn xây dựng không quá 250m², cá nhân, hộ gia đình có thể tự tổ chức lập bản vẽ thiết kế phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, theo đúng quy định của Nhà nước và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận. Trường hợp chủ đầu tư không có chuyên môn thì phải thuê tổ chức có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng hoặc cá nhân có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng theo quy định pháp luật lập bản vẽ thiết kế và phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 56 của Luật Xây dựng.

Điều 9. Nội dung giấy phép xây dựng :

Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng bao gồm :

1. Địa điểm, vị trí xây dựng công trình, tuyến xây dựng công trình ;
2. Loại, cấp công trình ;
3. Cốt xây dựng công trình ;
4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng ;
5. Bảo vệ môi trường và an toàn công trình ;

6. Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp trong đô thị ngoài các nội dung quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này còn phải có nội dung về diện tích xây dựng công trình, chiều cao từng tầng, chiều cao tối đa toàn công trình, màu sắc công trình ;

7. Những nội dung khác quy định đối với từng loại công trình ;
8. Hiệu lực của giấy phép.

MỤC 2 HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 10. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

1. Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo Mẫu 3 và 4, phụ lục kèm theo Quy định này) ;

2. Bản sao có chứng thực (hoặc bản sao không có chứng thực thì phải kèm theo bản chính để đối chiếu) một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất quy định tại Điều 7 của Quy định này ;

3. Bản đồ đo đạc vị trí khu đất do cơ quan có tư cách pháp nhân đo đạc lập (tại những nơi chưa có bản đồ địa chính).

4. Bản vẽ thiết kế xây dựng công trình :

a) Đối với công trình nhà ở riêng lẻ ; công trình công nghiệp, dân dụng, công cộng ; công trình tôn giáo ; công trình của các cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế, bản vẽ gồm các thành phần sau :

- Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ $1/200 \div 1/500$; kèm theo họa đồ vị trí công trình có thể hiện số lô, ranh thửa đất và ranh lộ giới.

- Mặt bằng các tầng, mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ $1/100 \div 1/200$.

- Mặt bằng móng, sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, chất thải, tỷ lệ $1/100 \div 1/200$.

Trong trường hợp xây dựng nâng tầng phải có hồ sơ khảo sát hiện trạng xác định công trình đủ điều kiện nâng tầng, hoặc biện pháp gia cố của tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân ;

b) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật : đường giao thông, đường dây tải điện, tuyến cấp nước, tuyến thoát nước, dẫn khí, bản vẽ gồm các thành phần sau :

- Sơ đồ vị trí tuyến công trình.

- Tổng mặt bằng công trình, tỷ lệ $1/500 \div 1/5000$.

- Mặt cắt ngang chủ yếu thể hiện bố trí tổng hợp đường dây, đường ống của tuyến công trình, tỷ lệ $1/20 \div 1/50$.

c) Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng và công trình quảng cáo, bản vẽ gồm các thành phần sau :

- Sơ đồ vị trí công trình.
- Tổng mặt bằng công trình, tỷ lệ 1/200 ÷ 1/500.
- Mặt bằng, mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/50 ÷ 1/100.
- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.

5. Tùy theo tính chất công trình, chủ đầu tư phải bổ sung thêm thành phần hồ sơ quy định tại Điều 11 của Quy định này.

Điều 11. Ngoài thành phần hồ sơ được quy định tại Điều 10 của Quy định này, đối với các loại công trình sau chủ đầu tư phải có thêm giấy tờ :

1. Đối với công trình ngoại giao và tổ chức quốc tế ; công trình di tích lịch sử-văn hóa ; công trình hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành ; công trình có nguy cơ cháy, nổ ; công trình có ảnh hưởng vệ sinh môi trường : Văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý ngành liên quan theo các quy định pháp luật ;

2. Đối với công trình tôn giáo : Văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo thành phố ;

3. Đối với nhà thuê : Hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật và văn bản chấp thuận việc xây dựng của chủ sở hữu nhà ;

4. Đối với trường hợp thuê đất của người sử dụng đất đã được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất : Hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật và phải xây dựng công trình theo đúng mục đích sử dụng đất ;

5. Đối với trường hợp thuê lại đất của người sử dụng đất đã được Nhà nước cho thuê : Hợp đồng thuê lại đất theo quy định của pháp luật và phải xây dựng công trình theo đúng mục đích sử dụng đất đã được xác định trong hợp đồng cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất ;

6. Đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng tạm : Giấy cam kết tự phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng ;

7. Đối với các công trình đặc thù khác phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân thành phố.

MỤC 3 THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 12. Giám đốc Sở Xây dựng :

1. Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng tất cả các loại công trình xây dựng mới và cải tạo trên địa bàn thành phố thuộc thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân thành phố quy định tại khoản 1 Điều 66 của Luật Xây dựng, trừ các công trình sau đây :

a) Các công trình không phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quy định này ;

b) Các công trình thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận-huyện quy định tại Điều 13, của Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn quy định tại Điều 15 và các công trình đã được Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Trưởng Ban Quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới, các khu công nghiệp, khu chế xuất thành phố, khu công nghệ cao quy định tại Điều 14 của Quy định này.

2. Đối với các công trình cao trên 15 tầng, công trình có giá trị về văn hóa, nghệ thuật, kiến trúc tại những nơi chưa có thiết kế đô thị ; tùy theo loại công trình, Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Sở Văn hóa và Thông tin đề thống nhất ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận trước khi cấp giấy phép xây dựng. Trong khi các sở trên chưa có ý kiến, hồ sơ vẫn được Sở Xây dựng xem xét đối với các nội dung khác.

3. Đối với các công trình tôn giáo cần sửa chữa có thay đổi kết cấu, kiến trúc các cơ sở thờ tự (nhà, tượng, bia, đài, tháp) Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Ban Tôn giáo thành phố và Ủy ban nhân dân quận-huyện liên quan lập tờ trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 13. Ủy ban nhân dân quận-huyện :

Ủy ban nhân dân quận-huyện thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình sau :

1. Tất cả các công trình nhà ở riêng lẻ trên địa bàn quận-huyện (trừ nhà ở riêng lẻ trong các khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu chế xuất thành phố, khu công nghệ cao thành phố đã có quy chế hoạt động được ban hành, quy định tại Điều 14 của Quy định này và các công trình đã phân cấp cho Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn quy định tại Điều 15 của Quy định này) ;

2. Các công trình quảng cáo (theo quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và công bố).

Điều 14. Trưởng ban quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao đã có quy chế hoạt động được cấp có thẩm quyền ban hành :

Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Trưởng ban quản lý các khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng tất cả các công trình xây dựng mới và cải tạo, sửa chữa có thay đổi kết cấu trong phạm vi ranh giới được giao quản lý.

Điều 15. Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn :

1. Cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ xây dựng tạm, bán kiên cố được quy định tại khoản 3 Điều 5 của Quy định này ;

2. Cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

MỤC 4

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 16. Chuẩn bị hồ sơ xin cấp phép xây dựng :

1. Chủ đầu tư (hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư) khi có nhu cầu xin phép xây dựng thì liên hệ Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn hoặc cơ quan cấp giấy phép xây dựng hoặc cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế có tư cách pháp nhân hành nghề tư vấn thiết kế xây dựng hợp pháp để được hướng dẫn cụ thể.

Trong trường hợp người lập hồ sơ không phải là chủ đầu tư thì phải được sự ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật.

2. Người lập hồ sơ xin giấy phép xây dựng phải lập thành 2 bộ hồ sơ quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Quy định này. Tùy theo loại công trình, hồ sơ được nộp tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại các Điều 12, 13, 14 và 15 của Quy định này.

Điều 17. Tiếp nhận và phân loại hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng :

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng cử cán bộ có đủ năng lực để tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, kiểm tra nội dung và quy cách hồ sơ, sau đó phân loại ghi vào sổ theo dõi.

2. Khi nhận đủ hồ sơ theo quy định, người tiếp nhận hồ sơ phải ghi mã số vào biên nhận, có chữ ký của bên nộp hồ sơ, bên nhận hồ sơ và có ngày hẹn nhận kết quả. Biên nhận hồ sơ làm thành 2 bản, một bản giao cho chủ đầu tư và một bản lưu tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng (theo Mẫu 14, phụ lục kèm theo Quy định này).

3. Đối với hồ sơ chưa đúng quy định, người tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn cụ thể, đầy đủ bằng văn bản (theo Mẫu 15, phụ lục kèm theo Quy định này).

Điều 18. Thẩm tra hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng :

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các Điều 6, 7, 8, 10 và 11 của Quy định này để xét cấp giấy phép xây dựng. Trong trường hợp không cấp giấy phép xây dựng hoặc có hướng dẫn bổ sung hồ sơ để cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải có văn bản hướng dẫn (theo Mẫu 16, phụ lục kèm theo Quy định này) đầy đủ, một lần cho chủ đầu tư.

Thời hạn trả lời trước thời hạn cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 20 của Quy định này.

2. Sau khi chủ đầu tư bổ sung hồ sơ đầy đủ theo văn bản hướng dẫn nói trên một lần, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải giải quyết cấp giấy phép xây dựng trong thời gian không quá 7 (bảy) ngày làm việc tiếp theo.

Điều 19. Xin ý kiến các tổ chức có liên quan :

1. Đối với công trình liên quan đến phạm vi quản lý của các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành mà chưa có quy định chuyên ngành thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng mới phải tham vấn ý kiến của cơ quan chuyên ngành.

2. Cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành phải có ý kiến trả lời bằng văn bản trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản tham vấn. Nếu quá thời hạn trên mà các cơ quan được hỏi không trả lời thì được xem là đồng ý và phải chịu trách nhiệm về nội dung đồng ý này ; các cơ quan cấp giấy phép xây dựng tiếp tục xem xét giải quyết theo quy định.

Điều 20. Thời hạn cấp giấy phép xây dựng :

1. Đối với nhà ở riêng lẻ không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Đối với các công trình còn lại không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Ủy ban nhân dân thành phố khuyến khích các cơ quan cấp giấy phép xây dựng rút ngắn thời hạn cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều này.

Điều 21. Cấp giấy phép xây dựng và thu lệ phí :

1. Giấy phép xây dựng (tham khảo Mẫu 17 và 18 phụ lục kèm theo Quy định này) được lập thành 2 bản chính, 1 bản cấp cho chủ đầu tư, 1 bản lưu tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

2. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng gửi bản sao giấy phép xây dựng cho Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn nơi công trình xây dựng biết để kiểm tra, theo dõi việc xây dựng công trình.

3. Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng và đọc kỹ tại nơi nhận có gì sai sót thì đề nghị chỉnh sửa ngay.

4. Trước khi giao giấy phép xây dựng cho chủ đầu tư, cơ quan cấp giấy phép xây dựng thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

CHƯƠNG III

GIA HẠN GIẤY PHÉP XÂY DỰNG, THAY ĐỔI THIẾT KẾ

Điều 22. Gia hạn giấy phép xây dựng :

1. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng mà công trình vẫn chưa có điều kiện khởi công thì chủ đầu tư mang bản chính giấy phép xây dựng và đơn xin gia hạn giấy phép xây dựng (theo Mẫu 6, phụ lục kèm theo Quy định này) liên hệ cơ quan cấp giấy phép xây dựng để gia hạn.

2. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng đóng dấu gia hạn trên bản chính giấy phép xây dựng và thu lệ phí gia hạn giấy phép xây dựng theo quy định.

3. Chủ đầu tư có thể gia hạn giấy phép xây dựng nhiều lần, mỗi lần là 12 tháng, ngoại trừ khi quy hoạch hoặc quy định khác về xây dựng có thay đổi không phù hợp với nội dung giấy phép xây dựng, đất bị Nhà nước thu hồi theo quy định tại điều 38, Luật Đất đai hoặc đất đã hết thời hạn sử dụng mà chưa gia hạn quyền sử dụng đất.

4. Thời gian giải quyết gia hạn giấy phép xây dựng không quá 3 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 23. Thay đổi thiết kế đã được duyệt kèm theo giấy phép xây dựng :

1. Khi chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh, thay đổi thiết kế được duyệt kèm theo giấy phép xây dựng phải được sự chấp thuận của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

2. Hồ sơ xin thay đổi thiết kế :

2.1- Đơn xin thay đổi thiết kế (theo Mẫu 7, phụ lục kèm theo Quy định này) ;

2.2- Bản chính giấy phép xây dựng kèm bản vẽ được duyệt ;

2.3- Bản vẽ thiết kế xin điều chỉnh theo khoản 4 Điều 10 của Quy định này tùy theo loại công trình (2 bộ).

3. Thời hạn điều chỉnh giấy phép xây dựng :

3.1- Đối với nhà ở riêng lẻ không quá 7 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ

3.2- Đối với các công trình còn lại : không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

CHƯƠNG IV QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

MỤC 1 THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 24. Điều kiện để khởi công xây dựng công trình :

Công trình xây dựng chỉ được khởi công khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây :

1. Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng do chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng thỏa thuận ;

2. Có giấy phép xây dựng đối với những công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quy định này ;

3. Có thiết kế, bản vẽ thi công của các hạng mục, công trình đã được phê duyệt ;

4. Có hợp đồng xây dựng ;

5. Có đủ nguồn vốn để bảo đảm tiến độ xây dựng công trình theo tiến độ đã được phê duyệt trong dự án đầu tư xây dựng công trình ;

6. Có biện pháp để bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường cho công trình và các công trình xung quanh trong quá trình thi công xây dựng ;

7. Đối với khu đô thị mới, tùy theo tính chất, quy mô phải xây dựng xong toàn bộ hoặc từng phần các công trình hạ tầng kỹ thuật thì mới được khởi công xây dựng công trình.

Điều 25. Điều kiện thi công xây dựng công trình :

1. Nhà thầu khi hoạt động thi công xây dựng phải đáp ứng đủ các điều kiện sau :

a) Có đăng ký hoạt động thi công xây dựng công trình ;

b) Có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình tương ứng với loại, cấp công trình ;

c) Chỉ huy trưởng công trường có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình phù hợp ;

d) Có thiết bị thi công đáp ứng yêu cầu về an toàn và chất lượng công trình.

2. Cá nhân tự tổ chức xây dựng nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng thì phải có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình và chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn và vệ sinh môi trường.

Điều 26. Yêu cầu đối với công trường xây dựng :

Tất cả các công trình xây dựng phải được treo biển báo từ ngày khởi công cho đến khi công trình hoàn thành tại công trường thi công. Nội dung biển báo bao gồm :

1. Tên dự án ;

2. Tên chủ đầu tư xây dựng công trình, tổng vốn đầu tư, ngày khởi công, ngày hoàn thành ;
3. Tên cơ quan cấp trên trực tiếp của Chủ đầu tư (nếu có) ;
4. Mục tiêu đầu tư ;
5. Quy mô xây dựng ;
6. Địa điểm, phạm vi sử dụng đất ;
7. Cơ quan chịu trách nhiệm giải phóng mặt bằng ;
8. Tên đơn vị thi công, tên người chỉ huy trưởng công trình ;
9. Tên đơn vị thiết kế, tên người chủ nhiệm thiết kế ;
10. Tên tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình ;
11. Bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 ;
12. Phương án kiến trúc ;
13. Phương án an toàn lao động trong thời gian thi công và phương án bảo vệ môi trường khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng ;
14. Chủ đầu tư xây dựng công trình, chỉ huy trưởng công trường, chủ nhiệm thiết kế, tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình ngoài việc ghi rõ tên, chức danh còn phải ghi địa chỉ liên lạc, số điện thoại.

MỤC 2

HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH, LƯU TRỮ HỒ SƠ VÀ CẤP PHÓ BẢN

Điều 27. Hoàn thành công trình :

1. Chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng và tư vấn thiết kế phải tổ chức nghiệm thu và lập biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (theo Mẫu 12, phụ lục kèm theo Quy định này) trước khi đưa vào khai thác sử dụng và đăng ký quyền sở hữu công trình.
2. Trong thời hạn 12 tháng sau khi xây dựng hoàn thành công trình, chủ đầu tư phải lập thủ tục đăng ký quyền sở hữu công trình.
3. Đối với công trình chưa có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 7 của Quy định này đã được cấp giấy phép xây dựng : Chủ đầu tư phải hoàn chỉnh thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật trước khi đăng ký quyền sở hữu công trình.
4. Đối với công trình đã cấp giấy phép khởi công xây dựng theo Quyết định số 204/QĐ-UB ngày 24 tháng 6 năm 1991, giấy phép xây dựng theo Quyết định số 1328/QĐ-UB-QLĐT ngày 06 tháng 9 năm 1993, Quyết định

số 3217/QĐ-UB-QLĐT ngày 26 tháng 6 năm 1997 và Quyết định số 58/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 25 tháng 10 năm 2000 của Ủy ban nhân dân thành phố mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp biên bản kiểm tra công trình hoàn thành : Chủ đầu tư phải liên hệ đơn vị tư vấn thiết kế có tư cách pháp nhân hoặc nhà thầu xây dựng để xác lập bản vẽ cùng biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình (theo Mẫu 13, phụ lục kèm theo Quy định này) để làm cơ sở trong việc lập thủ tục đăng ký quyền sở hữu công trình.

Điều 28. Nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng :

1. Việc nghiệm thu công trình xây dựng phải thực hiện theo các quy định sau đây :

a) Tuân theo các quy định về quản lý chất lượng xây dựng công trình;

b) Nghiệm thu từng công việc, từng bộ phận, từng giai đoạn, từng hạng mục công trình, nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Riêng các bộ phận bị che khuất của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo ;

c) Chỉ được nghiệm thu khi đối tượng nghiệm thu đã hoàn thành và có đủ hồ sơ theo quy định ;

d) Công trình chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi bảo đảm đúng yêu cầu thiết kế, bảo đảm chất lượng và đạt các tiêu chuẩn theo quy định.

2. Việc bàn giao công trình xây dựng phải thực hiện các quy định sau đây :

a) Bảo đảm các yêu cầu về nguyên tắc, nội dung và trình tự bàn giao công trình đã xây dựng xong đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng ;

b) Bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.

3. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thiện thi công xây dựng, thu dọn hiện trường, lập bản vẽ hoàn công và chuẩn bị các tài liệu để phục vụ việc nghiệm thu công trình và bàn giao công trình.

4. Chủ đầu tư xây dựng công trình có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu, tiếp nhận công trình xây dựng. Người tham gia nghiệm thu, bàn giao công trình phải chịu trách nhiệm cá nhân về sản phẩm do mình xác nhận trong quá trình thi công xây dựng công trình và bàn giao công trình xây dựng.

Điều 29. Lưu trữ hồ sơ :

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ cấp giấy phép xây dựng do mình cấp để đưa vào lưu trữ quốc gia và khai thác các

thông tin liên quan. Công tác tổ chức lưu trữ theo quy định của pháp luật. Thời gian lưu trữ hồ sơ theo tuổi thọ công trình.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ biên bản kiểm tra định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng quy định tại điểm 2.17 khoản 2 Điều 32 và biên bản nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành quy định tại khoản 1 Điều 27 hoặc biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình quy định tại khoản 4, Điều 27 của Quy định này để trình cơ quan quản lý Nhà nước khi đăng ký quyền sở hữu công trình hoặc khi có yêu cầu kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 30. Cấp phó bản :

1. Khi có nhu cầu cấp phó bản, chủ đầu tư liên hệ cơ quan cấp giấy phép xây dựng để được xét cấp phó bản theo quy định.

2. Hồ sơ xin cấp phó bản gồm :

2.1- Đơn xin cấp phó bản (theo Mẫu 5, phụ lục kèm theo Quy định này) ;

2.2- Đơn có mặt có xác nhận của Công an phường-xã, thị trấn nơi mặt.

3. Thời gian cấp phó bản không quá 7 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

CHƯƠNG V

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC CÁ NHÂN, TỔ CHỨC TRONG VIỆC THỰC HIỆN THEO GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 31. Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp giấy phép xây dựng :

1. Người xin cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau :

a) 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 ;

b) Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng ;

c) Được khởi công xây dựng công trình nếu sau thời gian quy định tại Điều 20 của Quy định này mà cơ quan cấp giấy phép xây dựng không có ý kiến trả lời bằng văn bản khi đã đủ các điều kiện quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 24 của Quy định này ;

d) Được tham vấn ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan đến việc xin cấp giấy phép xây dựng.

2. Người xin cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau :

- a) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng ;
- b) Chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng ;
- c) Thông báo ngày khởi công xây dựng công trình bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn nơi xây dựng công trình trong thời hạn không ít hơn 7 (bảy) ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình (theo Mẫu 10, phụ lục kèm theo Quy định này) ;
- d) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng ;
- đ) Chịu trách nhiệm về nội dung cam kết khi xảy ra tranh chấp khiếu nại.

Điều 32. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với việc đầu tư xây dựng công trình :

1. Chủ đầu tư xây dựng công trình có các quyền sau đây :

- a) Được thực hiện thiết kế, thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề phù hợp với loại, cấp công trình ;
- b) Đàm phán, ký kết, giám sát việc thực hiện hợp đồng khảo sát, thiết kế, hợp đồng thi công xây dựng công trình (tham khảo Mẫu 22, phụ lục kèm theo Quy định này) ;
- c) Yêu cầu tư vấn khảo sát, thiết kế thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết ;
- d) Yêu cầu sửa đổi, bổ sung thiết kế ;
- đ) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng thiết kế xây dựng công trình, hợp đồng thi công công trình theo quy định của pháp luật ;
- e) Dừng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả khi nhà thầu thi công xây dựng công trình vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và vệ sinh môi trường ;
- g) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan phối hợp để thực hiện các công việc trong quá trình thi công xây dựng công trình ;
- h) Không thanh toán giá trị khối lượng không đảm bảo chất lượng hoặc khối lượng phát sinh không hợp lý ;
- i) Được tham vấn ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan đến việc đầu tư xây dựng ;
- j) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây :

- a) Lựa chọn tư vấn khảo sát, thiết kế, nhà thầu thi công xây dựng có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực thi công xây dựng công trình phù hợp để thiết kế, thi công xây dựng công trình ;
- b) Xác định nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình ;
- c) Cung cấp thông tin, tài liệu cho tư vấn khảo sát, thiết kế ;
- d) Thẩm định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế theo quy định pháp luật ;
- đ) Tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế ;
- e) Lưu trữ hồ sơ thiết kế, hồ sơ công trình ;
- g) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ thiết kế, cung cấp thông tin, tài liệu, nghiệm thu hồ sơ thiết kế không đúng quy định ; bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho nhà thầu thi công xây dựng công trình, nghiệm thu không đảm bảo chất lượng làm sai lệch kết quả nghiệm thu và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra ;
- h) Tham gia với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải phóng mặt bằng xây dựng để giao cho nhà thầu thi công xây dựng công trình ;
- i) Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình ;
- j) Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường ;
- k) Tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình ;
- l) Thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực hoạt động xây dựng để kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết ;
- m) Xem xét và giải quyết các đề xuất liên quan đến thiết kế của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình ;
- n) Tôn trọng quyền tác giả thiết kế công trình ;
- o) Mua bảo hiểm công trình ;
- p) Chịu trách nhiệm về các quyết định của mình ; chịu trách nhiệm về việc bảo đảm công trình thi công đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả ;
- q) Tổ chức lập biên bản kiểm tra định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng (theo Mẫu 11, phụ lục kèm theo Quy định này) theo đúng thiết kế quy hoạch-kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trong trường hợp chưa xác định mốc giao đất, cốt xây dựng để định vị công trình, chủ đầu tư phải thuê cá nhân hoặc đơn vị có tư cách pháp nhân đo đạc để xác định ;
- r) Trường hợp công trình có nguy cơ sụp đổ, chủ công trình phải có phương án tháo dỡ được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc biện pháp tự phòng ngừa ngăn chặn tai nạn hoặc nhờ khu phố, Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn giúp đỡ để đảm bảo an toàn cho tính mạng người trong

gia đình và người xung quanh mà không phải chờ ý kiến của cơ quan cấp giấy phép xây dựng ;

s) Thực hiện treo biển báo tại công trường theo quy định tại Điều 26 của Quy định này ;

t) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Đối với chủ đầu tư dự án khu dân cư xây dựng mới, ngoài các nghĩa vụ trên phải có các nghĩa vụ sau đây :

a) Quản lý xây dựng công trình phải đảm bảo theo quy hoạch – kiến trúc và giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp ;

b) Phải thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở tái định cư (nếu có) theo quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt ;

c) Tổ chức quản lý và nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ; báo cho Ủy ban nhân dân quận-huyện, các cơ quan chuyên ngành liên quan để kiểm tra và xác nhận bằng văn bản việc nghiệm thu nối kết hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng chung của khu vực ;

d) Tổ chức bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho Ủy ban nhân dân quận-huyện, các sở quản lý chuyên ngành theo phân cấp đính kèm hồ sơ nghiệm thu chất lượng công trình và có biên bản bàn giao ;

đ) Xác nhận công trình đã được xây dựng theo đúng nội dung dự án được duyệt để Ủy ban nhân dân quận-huyện xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo Mẫu 9, phụ lục kèm theo Quy định này) ;

e) Bảo hành chất lượng công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật, khắc phục những sai sót trong công tác thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình ;

g) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về :

- Hậu quả gây ra do thực hiện không đúng dự án đầu tư xây dựng công trình, giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp ;

- Thiệt hại do việc xây dựng công trình của mình gây ra liên quan đến người và các công trình xung quanh. Chủ đầu tư phải khắc phục hậu quả và bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Điều 33. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức tư vấn khảo sát, thiết kế :

1. Cá nhân, tổ chức tư vấn khảo sát, thiết kế có các quyền sau đây :

- a) Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ khảo sát, thiết kế ;
- b) Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác khảo sát, thiết kế ;
- c) Quyền tác giả đối với thiết kế công trình ;
- d) Yêu cầu chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện theo đúng thiết kế ;
- đ) Từ chối nghiệm thu công trình, hạng mục công trình khi thi công không theo đúng thiết kế ;
- e) Được tham vấn ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan đến việc thiết kế xây dựng theo quy định chuyên ngành ;
- g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế có các nghĩa vụ sau đây :

- a) Chỉ được nhận thầu thiết kế xây dựng công trình phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề thiết kế xây dựng công trình ;
- b) Thực hiện đúng nhiệm vụ khảo sát, thiết kế, bảo đảm tiến độ và chất lượng ;
- c) Chịu trách nhiệm về chất lượng khảo sát, thiết kế do mình đảm nhận ;
- d) Giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng công trình ;
- đ) Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng phục vụ cho công tác thiết kế phù hợp với yêu cầu từng bước thiết kế ;
- e) Không được chỉ định nhà sản xuất vật liệu, vật tư và thiết bị xây dựng công trình ;
- g) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp ;
- h) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra ;
- i) Xác định cấp công trình, niên hạn sử dụng công trình và theo dõi để cung cấp thông tin cho người sử dụng công trình và cơ quan quản lý xây dựng quận-huyện ;
- j) Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả theo quy định ; người được nhà thầu thiết kế cử thực hiện nhiệm vụ giám sát tác giả phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi của mình trong quá trình thực hiện nghĩa vụ giám sát tác giả và chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra (nếu có) ;

k) Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư xây dựng công trình ; tham gia kiểm tra định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng ;

l) Xem xét xử lý theo đề nghị của chủ đầu tư xây dựng công trình về những bất hợp lý trong thiết kế ;

m) Phát hiện và thông báo kịp thời cho chủ đầu tư xây dựng công trình về việc thi công sai với thiết kế được duyệt của nhà thầu thi công xây dựng công trình và kiến nghị biện pháp xử lý ;

n) Chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế xây dựng công trình do mình đảm nhận ; bản vẽ thiết kế xây dựng công trình phải đảm bảo các quy định về : quy hoạch xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định về phòng, chống cháy, nổ ; vệ sinh, môi trường, các quy định pháp luật khác theo Điều 6 của Quy định này ;

o) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu xây dựng công trình :

1. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây :

a) Từ chối thực hiện những yêu cầu trái pháp luật ;

b) Đề xuất sửa đổi thiết kế cho phù hợp với thực tế để bảo đảm chất lượng và hiệu quả công trình ;

c) Yêu cầu thanh toán giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành đúng theo hợp đồng ;

d) Dừng thi công xây dựng công trình nếu bên giao thầu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đã ký kết gây trở ngại và thiệt hại cho nhà thầu ;

đ) Yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê xây dựng công trình gây ra ;

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây :

a) Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết ;

b) Chỉ thi công những công trình đã được cấp giấy phép xây dựng, các công trình quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quy định này ; thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn và vệ sinh môi trường ;

c) Có nhật ký thi công xây dựng công trình ;

d) Kiểm định vật liệu, sản phẩm xây dựng ;

đ) Quản lý công nhân xây dựng trên công trường, bảo đảm an toàn lao động, an toàn giao thông, trật tự, không gây ảnh hưởng đến khu dân cư xung quanh ;

e) Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình ;

g) Bảo hành công trình ;

h) Mua các loại bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm ;

i) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, thi công không đảm bảo chất lượng, gây ô nhiễm môi trường và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra ;

j) Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng công trình do mình đảm nhận ;

k) Phối hợp chặt chẽ với các cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế trong quá trình thi công và cộng tác nghiêm túc với người thi hành công vụ thực hiện kiểm tra việc xây dựng công trình ;

l) Tham gia thực hiện việc định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng ;

m) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 35. Trách nhiệm của công dân :

Tổ cáo các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng quy định tại Điều 4 của Quy định này và các hành vi vi phạm pháp luật khác có liên quan

CHƯƠNG VI

TRÁCH NHIỆM CÁ NHÂN

TRONG VIỆC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 36. Đối với thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng :

1. Có lịch tiếp dân và giải quyết kịp thời các khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật.

2. Phân công cán bộ công chức có đủ năng lực để tiếp nhận và thụ lý hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.

3. Chịu trách nhiệm đối với hậu quả về quản lý Nhà nước do việc cấp giấy phép xây dựng không đúng pháp luật.

4. Khuyến khích, khen thưởng kịp thời cán bộ, công chức có thành tích trong công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép theo quy định pháp luật.

5. Xem xét xử lý, kỷ luật cán bộ, công chức có hành vi gây khó khăn, những nhiễu, tiêu cực, không làm tròn trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Điều 37. Đối với cán bộ, công chức thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng :

1. Là người có đủ tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ được tuyển dụng theo quy định của pháp luật và phải qua lớp tập huấn nghiệp vụ về cấp giấy phép xây dựng do cơ quan chuyên ngành thành phố tổ chức.

2. Nắm vững pháp luật về xây dựng và quản lý xây dựng đô thị, trình tự, thủ tục hành chính.

3. Nghiêm cấm việc lợi dụng nhiệm vụ để gây khó khăn, phiền hà, những nhiễu cho người xin cấp giấy phép xây dựng ; không được cậy quyền, gây khó khăn, bắt ép người xin cấp giấy phép xây dựng phải dùng bản vẽ hoặc thuê thiết kế theo ý mình.

4. Chịu trách nhiệm trước thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng về kết quả, hậu quả phần việc hành chính của mình được giao thực hiện trong việc cấp giấy phép xây dựng.

5. Có ý thức tham gia xây dựng lực lượng cán bộ, công chức thật sự phục vụ nhân dân, phục vụ doanh nghiệp và tổ chức, đấu tranh tố cáo công khai những hành vi sai phạm của cán bộ, công chức trong lúc thi hành công vụ.

CHƯƠNG VII TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

MỤC 1 CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 38. Quy định chung đối với cơ quan cấp giấy phép xây dựng :

1. Các cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thực hiện theo quy định chung nêu tại khoản 2 Điều này và quy định riêng nêu tại các Điều 40, 41, 42 và 43 của Quy định này.

2. Các quy định chung :

a) Niêm yết công khai và hướng dẫn các quy định về cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp dân để các đối tượng liên quan hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của mình và chấp hành đầy đủ ;

b) Tuyển dụng đủ cán bộ, công chức theo quy định của pháp luật. Cán bộ, công chức được tuyển dụng phải thông qua lớp đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ và được phân công theo đúng ngành nghề đã được đào tạo. Nếu qua kiểm tra trình độ chuyên môn tác nghiệp hành chính mà chưa thành thạo

thì phải có chế độ bồi dưỡng nghiệp vụ, nếu đã qua chế độ bồi dưỡng nghiệp vụ mà vẫn còn yếu kém thì chấm dứt hợp đồng thử việc theo quy định pháp luật ;

c) Thường xuyên phổ biến các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng đến các đối tượng (chủ dự án, chủ đầu tư, các tổ chức tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng và cán bộ, công chức làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng) trên các phương tiện thông tin đại chúng ;

d) Phải đảm bảo thời gian cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 20 của Quy định này kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc có văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư quy định tại Điều 18 của Quy định này ;

đ) Thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo quy định ;

e) Cung cấp đầy đủ thông tin về quản lý xây dựng đô thị cho nhân dân và các tổ chức, cá nhân hoạt động về tư vấn trong lĩnh vực xây dựng đô thị khi có nhu cầu, đồng thời xây dựng kế hoạch và tổ chức kiểm tra, xử lý nghiêm minh các hoạt động xây dựng không đúng quy định pháp luật ;

g) Phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp phép sai hoặc cấp phép chậm gây ra ;

h) Kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép, đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm ;

i) Thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước cho các hoạt động kinh doanh, sử dụng công trình đối với những công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc công trình xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp ;

j) Giải quyết khiếu nại, tố cáo về cấp giấy phép xây dựng, có văn bản yêu cầu Chính quyền địa phương xử lý kịp thời các hành vi nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng quy định tại Điều 4 của Quy định này khi phát hiện hay tố cáo của công dân được xác minh là đúng.

Điều 39. Ủy ban nhân dân thành phố :

Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến chỉ đạo trong thời gian 10 (mười) ngày làm việc đối với những trường hợp sở-ngành thành phố, Ủy ban nhân dân quận-huyện có tờ trình đề xuất ý kiến liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng.

Điều 40. Sở Xây dựng :

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo ủy quyền tại Điều 12 của Quy định này ;

2. Tổ chức tập huấn, hướng dẫn nghiệp vụ cấp giấy phép xây dựng, quản lý xây dựng cho Ủy ban nhân dân quận-huyện và phường-xã, thị trấn và các tổ chức hoạt động xây dựng ;

3. Tổ chức kiểm tra thường xuyên, định kỳ công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng tại các cơ quan cấp giấy phép xây dựng thực hiện đúng Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan, với các nội dung sau :

a) Tổ chức bộ máy và nhân sự hoạt động theo quy trình ;

b) Trình tự, thủ tục hành chính, thời gian thụ lý hồ sơ và việc áp dụng mẫu theo quy định.

4. Kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất các hoạt động của các tổ chức tư vấn thiết kế và nhà thầu xây dựng ;

5. Có văn bản trả lời các ý kiến thực hiện theo Điều 19 của Quy định này ;

6. Xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật ;

7. Trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết, hoặc xin ý kiến các Bộ-Ngành có liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện có khó khăn vướng mắc theo đề nghị các cơ quan cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố ;

8. Báo cáo định kỳ (6 tháng, năm) công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn về Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ Xây dựng.

Điều 41. Ủy ban nhân dân quận-huyện :

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp quy định tại Điều 13 của Quy định này ;

2. Quản lý xây dựng trên địa bàn quận-huyện theo quy định của pháp luật ;

3. Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, phối hợp với các sở-ngành thành phố liên quan giám sát tiến độ thực hiện dự án ;

4. Công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt ;

5. Hướng dẫn quy định khung như : Lộ giới, đường dự phóng, hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch tại những nơi chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500 làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng ;

6. Có văn bản trả lời các ý kiến thực hiện theo Điều 19 của Quy định này ;

7. Xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật ;

8. Báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn về Sở Xây dựng và Cục thống kê thành phố (theo Mẫu 21, phụ lục kèm theo Quy định này).

Điều 42. Ban quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu Công nghệ cao :

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo ủy quyền quy định tại Điều 14 của Quy định này ;

2. Quản lý xây dựng trên địa bàn quản lý theo quy định của pháp luật ;

3. Có văn bản trả lời các ý kiến thực hiện theo Điều 19 của Quy định này ;

4. Kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật ;

5. Báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn về Sở Xây dựng và Cục Thống kê thành phố (theo Mẫu 21, phụ lục kèm theo Quy định này).

Điều 43. Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn :

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 15 của Quy định này ;

2. Kiểm tra, theo dõi việc thực hiện theo giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn. Chủ động ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm hành chính về xây dựng theo quy định của pháp luật ;

3. Công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến tổ dân phố và thường xuyên kiểm tra việc công bố này;

4. Có văn bản trả lời các ý kiến thực hiện theo Điều 19 của Quy định này ;

5. Xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật ;

6. Báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn cho Ủy ban nhân dân quận-huyện.

**MỤC 2
SỞ-NGÀNH THÀNH PHỐ**

Điều 44. Trách nhiệm của các sở-ngành thành phố :

1. Căn cứ chức năng nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở-ngành thành phố có trách nhiệm hướng dẫn và cung cấp các quy định

pháp luật, các thông tin có liên quan cho các cơ quan cấp giấy phép xây dựng để giải quyết hồ sơ kịp thời, đồng thời công bố công khai cho người xin cấp giấy phép xây dựng biết để thực hiện đúng theo quy định ;

2. Tạo điều kiện thuận lợi và trả lời bằng văn bản về các lĩnh vực chuyên ngành có liên quan quy định tại Điều 19 của Quy định này ;

3. Phối hợp chặt chẽ với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các cấp trong việc giải quyết cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra quản lý quá trình thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng.

CHƯƠNG VIII TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 45. Khen thưởng và xử lý vi phạm :

1. Tổ chức, cá nhân có thành tích trong quản lý, hoạt động xây dựng thì được khen thưởng theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định này thì tùy theo tính chất, mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 46. Giải quyết khiếu nại, tố cáo :

Việc khiếu nại, tố cáo trong hoạt động cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

Điều 47. Hướng dẫn thi hành :

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm triển khai và hướng dẫn thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này nếu gặp khó khăn, vướng mắc, cá nhân và tổ chức có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết hoặc xin ý kiến Bộ Xây dựng.

3. Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng đối với các hồ sơ nộp trước ngày có hiệu lực của Quyết định này thì áp dụng theo Quyết định số 58/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 25 tháng 10 năm 2000 của Ủy ban nhân dân thành phố./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

PHỤ LỤC

(Kèm theo Quy định về cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng
theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh)

1. Mẫu 1 : Giấy cam kết tự phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng.
2. Mẫu 2 : Giấy cam kết không có tranh chấp, khiếu nại về ranh giới đất.
3. Mẫu 3 : Đơn xin cấp giấy phép xây dựng.
4. Mẫu 4 : Đơn xin cấp giấy phép xây dựng tạm.
5. Mẫu 5 : Đơn xin cấp phó bản.
6. Mẫu 6 : Đơn xin gia hạn giấy phép xây dựng.
7. Mẫu 7 : Đơn xin thay đổi thiết kế.
8. Mẫu 8 : Đơn xin điều chỉnh nội dung.
9. Mẫu 9 : Xác nhận công trình xây dựng theo đúng dự án được duyệt.

10. Mẫu 10 : Thông báo ngày khởi công công trình/dự án.
11. Mẫu 11 : Biên bản kiểm tra định vị móng, công trình ngầm và xác định cốt xây dựng.
12. Mẫu 12 : Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.
13. Mẫu 13 : Biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình.
14. Mẫu 14 : Biên nhận hồ sơ.
15. Mẫu 15 : Phiếu trả hồ sơ.
16. Mẫu 16 : Mẫu văn bản hướng dẫn
17. Mẫu 17 : Mẫu giấy phép xây dựng.
18. Mẫu 18 : Mẫu giấy phép xây dựng công trình tạm.
19. Mẫu 19 : Quyết định cấp phó bản.
20. Mẫu 20 : Giấy xác nhận điều chỉnh nội dung.
21. Mẫu 21 : Báo cáo về cấp giấy phép xây dựng, quản lý xây dựng theo giấy phép (tháng, quý, 6 tháng, cuối năm).
22. Mẫu 22 : Mẫu hợp đồng (tham khảo).

MẪU 1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CAM KẾT TỰ PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH
KHI NHÀ NƯỚC THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG 1

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân phường (xã, thị trấn):.....

- Tôi tên:.....CMND số
do.....cấp ngày.....tháng.....năm.....

- Địa chỉ thường trú:.....đường:.....
Phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....

Xin cam kết tự phá dỡ và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ khi Nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng.

Lý do xin cam kết: để xin phép xây dựng công trình tạm :⁵.....
.....

.....
Tại địa chỉ:².....đường:.....
phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....
(Thuộc lô, thửa đất số:³.....
tờ bản đồ số:⁴.....)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

Người làm đơn
(ký tên)

Xác nhận của UBND phường (xã, thị trấn):⁶

.....
.....

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

TM. UBND PHƯỜNG (XÃ, THỊ TRẤN)
CHỦ TỊCH
(ký tên – đóng dấu)

¹ Mẫu này dùng cho trường hợp nhà, đất không phù hợp quy hoạch xin xây dựng tạm quy định tại khoản 3 Điều 5 của Quy định này.

^{2, 3, 4} Ghi theo số liệu trong bản đồ địa chính có khu đất tọa lạc.

⁵ Loại công trình: nhà ở riêng lẻ, nhà xưởng,....

⁶ Xác nhận về nội dung cam kết và chữ ký của người làm đơn.

Mẫu 2

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**GIẤY CAM KẾT KHÔNG CÓ TRANH CHẤP,
KHIẾU NẠI VỀ RANH GIỚI THỬA ĐẤT¹**

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân phường (xã, thị trấn):.....

- Tôi tên:.....CMND số

do..... cấp ngày..... tháng..... năm.....

- Địa chỉ thường trú:.....đường:.....

Phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....

Xin tường trình về nguồn gốc sử dụng nhà, đất tại địa chỉ:.....

đường:.....phường (xã, thị trấn):.....

quận (huyện):.....

Có diện tích:².....

.....
(Thuộc lô, thửa đất số:³.....)

tờ bản đồ số:⁴.....)

như sau:⁵.....

Thời điểm sử dụng:.....

do tôi đang quản lý sử dụng không có tranh chấp, khiếu nại về ranh giới thửa đất.

Lý do xin cam kết: để xin phép xây dựng nhà ở.

Tôi cam kết những nội dung nêu trên là đúng sự thật, nếu có xảy ra tranh chấp, khiếu nại tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

Người làm đơn

(ký tên)

Xác nhận của UBND phường (xã, thị trấn):⁶

.....

.....

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

TM. UBND PHƯỜNG (Xã, Thị trấn)

Chủ tịch

(ký tên – đóng dấu)

¹ Mẫu này dùng cho trường hợp nhà ở hiện hữu trong khu dân cư hiện hữu, ổn định, sử dụng trước ngày 15/10/1993, phù hợp quy hoạch là đất ở để xin phép xây dựng nhưng chưa có giấy về quyền sở hữu nhà, sử dụng đất quy định tại Điều 7 của Quy định này.

^{2, 3, 4} Ghi theo số liệu trong bản đồ địa chính có khu đất tọa lạc.

⁵ Giải trình về nguồn gốc của nhà, đất có ghi thời điểm sử dụng: thừa kế, cho, tặng, chuyển nhượng v.v..., cần nêu thêm ai biết làm chứng để củng cố thông tin giải trình (nếu không có ai làm chứng thì không nhất thiết phải ghi).

⁶ Xác nhận về nội dung cam kết và chữ ký của người làm đơn.

MẪU 3

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG 1

Xây dựng mới	
Cải tạo sửa chữa	

Kính gửi: -²

1. Tên chủ đầu tư:³.....

hoặc tên người đại diện hoặc được ủy quyền theo pháp luật:.....

.....CMND số

do..... cấp ngày..... tháng..... năm.....

Địa chỉ thường trú:⁴

- Số nhà:..... đường:.....

Phường (xã, thị trấn):..... quận (huyện):.....

- Số điện thoại:.....

2. Địa điểm xây dựng:

- Số nhà:.....đường:.....

Phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....

- Thuộc lô, thửa đất số:⁵.....tờ bản đồ:⁶.....

3. Giấy về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất:⁷

4. Nội dung xin phép xây dựng:

- Loại công trình:⁸.....

- Quy mô (theo bản vẽ xin phép xây dựng)

5. Cá nhân/ tổ chức tư vấn thiết kế (KTS, KS/ Công ty):.....

- Địa chỉ:.....

- Số điện thoại:.....

- Giấy đăng ký kinh doanh của Công ty (hoặc chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng) số:.....do.....cấp

6. Thời gian hoàn thành công trình: dự kiến làtháng kể từ ngày khởi công xây dựng.

Tôi cam kết thực hiện đúng nội dung giấy phép xây dựng được cấp và thiết kế được duyệt đính kèm giấy phép, nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

**Xác nhận của
UBND phường (xã, thị trấn)**
(ký tên – đóng dấu)¹⁰

Chủ đầu tư
(ký tên)⁹

¹ Mẫu này dùng cho mọi đối tượng gửi cơ quan cấp giấy phép xây dựng để xin phép xây dựng.

² Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp: Sở Xây dựng, UBND quận - huyện hoặc Ban Quản lý đầu tư các khu đô thị mới, khu công nghiệp, chế xuất thành phố, khu công nghệ cao, UBND phường-xã-thị trấn quy định tại các Điều 12, 13, 14, 15 của Quy định này.

³ Họ và tên của chủ đầu tư, hoặc tên người đại diện, người được ủy quyền theo pháp luật. Nếu là doanh nghiệp thì ghi tên doanh nghiệp và tên người đại diện doanh nghiệp theo pháp luật.

⁴ Địa chỉ thường trú của chủ đầu tư; nếu là doanh nghiệp thì ghi địa chỉ của doanh nghiệp.

^{5, 6} Ghi theo số liệu đo đạc của bản đồ địa chính (nếu có) hoặc số liệu trong giấy về quyền sở hữu nhà, sử dụng đất.

⁷ Các loại giấy tờ về quyền sở hữu nhà, sử dụng đất quy định tại Điều 7 của Quy định này.

⁸ Loại công trình: nhà ở riêng lẻ; nhà xưởng; nhà thờ, chùa; văn phòng; chung cư; trường học; bảng quảng cáo v.v...

⁹ Đóng dấu nếu là doanh nghiệp.

¹⁰ Xác nhận của UBND phường-xã-thị trấn (nơi thường trú) về chữ ký của chủ đầu tư; nếu là doanh nghiệp đã đóng dấu tại đơn thì không cần xác nhận của UBND phường-xã-thị trấn.

MẪU 4

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG TẠM 1

Xây dựng mới	
Cải tạo, sửa chữa	

Kính gửi: -²

1. Tên chủ đầu tư:³
hoặc tên người đại diện hoặc được ủy quyền theo pháp luật :
.....CMND số
do..... cấp ngày..... tháng..... năm.....
Địa chỉ thường trú:⁴

- Số nhà:.....đường:.....
Phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....
- Số điện thoại:.....

2. Địa điểm xây dựng:

- Số nhà:.....đường:.....
Phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....
- Thuộc lô, thửa đất số:⁵.....tờ bản đồ:⁶.....

3. Giấy về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất:⁷

4. Nội dung xin phép xây dựng:

- Loại công trình:⁸.....
- Quy mô (theo bản vẽ xin phép xây dựng).

5. Cá nhân/ tổ chức tư vấn thiết kế (KTS, KS/ Công ty):.....

- Địa chỉ:.....
- Số điện thoại:.....
- Giấy đăng ký kinh doanh của Công ty (hoặc chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng) số:.....do.....cấp

6. Thời gian hoàn thành công trình: dự kiến làtháng kể từ ngày khởi công xây dựng.

Tôi cam kết thực hiện đúng nội dung giấy phép xây dựng được cấp và thiết kế được duyệt đính kèm giấy phép, nếu sai tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

Xác nhận của
UBND phường (xã, thị trấn)
(ký tên – đóng dấu)¹⁰

Chủ đầu tư
(ký tên)⁹

¹ Mẫu này dùng cho nhà, đất xin phép xây dựng nằm trong khu vực không phù hợp quy hoạch quy định tại khoản 3 Điều 5 của Quy định này.

² Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tạm theo phân cấp: Sở Xây dựng, UBND phường-xã-thị trấn

³ Họ và tên của chủ đầu tư, hoặc tên người đại diện, người được ủy quyền theo pháp luật. Nếu là doanh nghiệp thì ghi tên doanh nghiệp và tên người đại diện doanh nghiệp theo pháp luật.

⁴ Địa chỉ thường trú của chủ đầu tư; nếu là doanh nghiệp thì ghi địa chỉ của doanh nghiệp.

^{5, 6} Ghi theo số liệu đo đạc của bản đồ địa chính (nếu có) hoặc số liệu trong giấy về quyền sở hữu nhà, sử dụng đất.

⁷ Các loại giấy tờ về sở hữu nhà, sử dụng đất quy định tại Điều 7 của Quy định này.

⁸ Loại công trình: nhà ở riêng lẻ; nhà xưởng v.v...

⁹ Đóng dấu nếu là doanh nghiệp.

¹⁰ Xác nhận của UBND phường-xã-thị trấn (nơi thường trú) về chữ ký của chủ đầu tư; nếu là doanh nghiệp đã đóng dấu tại đơn hoặc nếu là nhà ở riêng lẻ xin cấp giấy phép xây dựng tạm tại UBND phường-xã-thị trấn thì không cần xác nhận.

MẪU 5

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN XIN CẤP PHÓ BẢN 1

.....
Kính gửi: -²

1. Tôi tên:³.....
hoặc tên người đại diện hoặc được ủy quyền theo pháp luật:.....

.....CMND số
do..... cấp ngày.....

Địa chỉ thường trú:⁴

- Số nhà:.....đường:.....

Phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....

- Số điện thoại:.....

2. Là chủ đầu tư công trình tại số nhà:⁵.....

đường:.....phường (xã, thị trấn):.....

quận (huyện):.....

- Thuộc lô, thửa đất số:⁶.....tờ bản đồ:⁷.....

3. Đề nghị được cấp phó bản:⁸

.....

.....

4. Lý do xin cấp phó bản:.....

.....

.....

.....

Tôi cam kết lời khai trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi sự gian dối.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

Xác nhận của
UBND phường (xã, thị trấn)
(ký tên – đóng dấu)¹⁰

Chủ đầu tư
(ký tên)⁹

¹ Dành cho trường hợp mất các loại giấy tờ bản chính đã được cơ quan Nhà nước cấp.

² Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nơi đã cấp bản chính

³ Họ và tên của người xin cấp phó bản; nếu là doanh nghiệp thì ghi tên doanh nghiệp và người đại diện doanh nghiệp theo pháp luật.

⁴ Địa chỉ thường trú của chủ đầu tư hoặc địa chỉ doanh nghiệp.

^{5, 6, 7} Các số liệu ghi tại bản chính.

⁸ Ghi số, ngày cấp của loại giấy tờ xin cấp phó bản như: Giấy phép khởi công xây dựng, Giấy phép xây dựng bước 2, Giấy phép xây dựng, Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành.

⁹ Đóng dấu nếu là doanh nghiệp.

¹⁰ Xác nhận của UBND phường-xã-thị trấn (nơi thường trú) về chữ ký của chủ đầu tư; nếu là doanh nghiệp đã đóng dấu tại đơn thì không cần xác nhận của UBND phường-xã-thị trấn.

MẪU 6

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN XIN GIA HẠN GIẤY PHÉP XÂY DỰNG 1

Kính gửi: -

Tôi tên:³.....CMND số

do..... cấp ngày..... tháng..... năm.....
Địa chỉ thường trú:
- Số nhà:..... đường:.....
Phường (xã, thị trấn):..... quận (huyện):.....
- Số điện thoại:.....
Là chủ đầu tư công trình:.....
- Số nhà:..... đường:.....
Phường (xã, thị trấn):..... quận (huyện):.....
Đã được ²..... cấp Giấy phép xây dựng
số:...../GPXD ngày..... tháng..... năm.....
Lý do xin gia hạn:.....
.....
.....

Đính kèm:

- Giấy phép xây dựng (bản chính)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày..... tháng..... năm.....

Người làm đơn

(ký tên)

¹ Dùng cho công trình xin gia hạn.

² Cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

³ Họ và tên của người được cấp giấy phép xây dựng; nếu là doanh nghiệp thì ghi họ và tên người đại diện doanh nghiệp theo pháp luật.

MẪU 7

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

ĐƠN XIN THAY ĐỔI THIẾT KẾ 1

Kính gửi: -

Tôi tên:³CMND số
do cấp ngày tháng năm

Địa chỉ thường trú:

- Số nhà: đường:

Phường (xã, thị trấn): quận (huyện):

- Số điện thoại:

Là chủ đầu tư công trình:

- Số nhà: đường:

Phường (xã, thị trấn): quận (huyện):

Đã được ² cấp Giấy phép xây dựng
số:/GPXD ngày tháng năm

**Nay tôi đề nghị được thay đổi thiết kế đã được duyệt kèm theo Giấy phép xây
dựng số:/GPXD, nội dung đề nghị thay đổi:**

.....

.....

Thời gian hoàn thành công trình dự kiến là tháng kể từ ngày khởi công
xây dựng.

Dính kèm:

- Giấy phép xây dựng (bản chính)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

Người làm đơn

(ký tên)

¹ Dùng cho thay đổi thiết kế đã được duyệt kèm giấy phép xây dựng

² Cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng cho chủ đầu tư.

³ Họ và tên của người được cấp giấy phép xây dựng; nếu là doanh nghiệp thì ghi họ và tên người đại diện doanh nghiệp theo pháp luật.

MẪU 8

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

ĐƠN XIN ĐIỀU CHỈNH NỘI DUNG 1

Giấy phép xây dựng	
Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành	

Kính gửi: -²

Tôi tên:³ CMND số
do cấp ngày tháng năm

Địa chỉ thường trú:⁴

- Số nhà: đường:

Phường (xã, thị trấn): quận (huyện):

- Số điện thoại:

Là chủ đầu tư công trình tại số nhà:

đường: phường (xã, thị trấn):

quận (huyện):

đã được²

cấp Giấy phép xây dựng số:/GPXD ngày tháng năm

(Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành:/.....

ngày tháng năm

Đề nghị điều chỉnh nội dung như sau:

+ Nội dung trong Giấy phép xây dựng (Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành):

.....

.....

+ Nội dung đề nghị điều chỉnh:

.....

.....

.....

Dính kèm:

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

-

Người làm đơn

-

(ký tên)

-

¹ Dùng cho điều chỉnh nội dung của bản chính bị sai

² Cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng hoặc cấp biên bản kiểm tra công trình hoàn thành cho chủ đầu tư.

³ Họ và tên của người được cấp giấy phép xây dựng ; nếu là doanh nghiệp thì ghi họ và tên người đại diện doanh nghiệp theo pháp luật.

MẪU 9

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

XÁC NHẬN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
THEO ĐÚNG DỰ ÁN ĐƯỢC DUYỆT 1

Kính gửi: - Chủ đầu tư dự án:²

- Ủy ban nhân dân quận (huyện):.....³

1. Tôi tên:⁴.....CMND số
do..... cấp ngày..... tháng..... năm.....

Địa chỉ thường trú:

- Số nhà:..... đường:.....

Phường (xã, thị trấn):..... quận (huyện):.....

- Số điện thoại:.....

Là chủ đầu tư xây dựng công trình tại

đường:..... Phường (xã, thị trấn):.....

quận (huyện):.....

2. Căn cứ hợp đồng số:⁵..... ngày..... tháng..... năm.....

giữa.....

về việc chuyển nhượng nền nhà trong dự án có số lô:⁶.....

..... và thiết kế mẫu nhà đã được cơ quan Nhà nước

có thẩm quyền phê duyệt. Công trình đã được⁷.....

..... xây dựng hoàn thành và bàn giao cho theo Biên bản:⁸.....

..... ngày:.....

Đề nghị²..... kiểm tra, xác nhận việc

xây dựng theo đúng nội dung dự án để chúng tôi hoàn tất thủ tục xây dựng.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày..... tháng..... năm.....

Chủ đầu tư xây dựng công trình

(ký tên)

XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1. Căn cứ:

+ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và mẫu nhà đã được duyệt kèm giấy
phép xây dựng số:⁹...../GPXD ngày..... tháng..... năm.....

của..... cấp

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng

2. Xác nhận:¹⁰

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
3. Kết luận:

- Công trình đủ điều kiện để đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.
 Công trình chưa đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do xây dựng sai giấy phép xây dựng: ¹¹
-
.....

Kính chuyển UBND: ³ để giải quyết theo thẩm quyền.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

Chủ dự án
(ký tên – đóng dấu)

¹ Mẫu này dùng cho công trình trong dự án đã xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt. Chủ đầu tư dự án phải xác nhận để UBND quận - huyện xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

² Tên doanh nghiệp: chủ đầu tư dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, hoặc tên doanh nghiệp hiện đang quản lý dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

³ UBND các quận - huyện theo thẩm quyền xử lý vi phạm xây dựng hoặc nơi xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

⁴ Họ và tên chủ đầu tư xây dựng công trình trong dự án, nếu là doanh nghiệp thì ghi họ và tên người đại diện doanh nghiệp theo pháp luật.

⁵ Hợp đồng chuyển nhượng nền theo quy định pháp luật.

⁶ Vị trí số lô ký hiệu trong bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan Nhà nước phê duyệt.

⁷ Nhà thầu xây dựng công trình.

⁸ Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng giữa chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng.

⁹ Số giấy phép xây dựng cấp cho chủ đầu tư dự án.

¹⁰ Căn cứ thiết kế mẫu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để xác nhận việc xây dựng công trình.

¹¹ Việc xây dựng vi phạm các quy định cần phải khắc phục hậu quả.

MẪU 10

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THÔNG BÁO NGÀY KHỞI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH/ DỰ ÁN 1

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân phường (xã, thị trấn):.....²

1. Tên chủ đầu tư:³

Địa chỉ liên hệ:⁴

- Số nhà:.....đường:.....

Pường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....

- Số điện thoại:.....

2. Tên công trình/dự án:⁵

Địa điểm xây dựng:

- Số nhà:.....đường:.....

Pường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....

- Thuộc lô, thửa đất số:.....tờ bản đồ:.....

3. Giấy phép xây dựng số:...../GPXD ngàytháng.....năm.....
do.....cấp

4. Ngày khởi công:.....

5. Dự kiến ngày hoàn thành:⁶

Xin báo UBND phường (xã, thị trấn).....để biết và theo dõi.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày..... tháng.....năm.....

Chủ đầu tư

(ký tên)⁷

¹ Mẫu này dùng cho mọi công trình xây dựng. Thông báo cho UBND phường-xã-thị trấn (nơi công trình xây dựng) về việc xây dựng công trình/dự án trong thời hạn ít nhất 7 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình.

² UBND phường-xã-thị trấn nơi công trình xây dựng.

³ Tên chủ đầu tư xây dựng công trình ghi tại giấy phép xây dựng

⁴ Địa chỉ liên hệ của cá nhân, nếu là doanh nghiệp thì ghi địa chỉ doanh nghiệp.

⁵ Tên công trình ghi tại giấy phép xây dựng

⁶ Ngày hoàn thành công trình theo kế hoạch.

⁷ Đóng dấu nếu là doanh nghiệp.

MẪU 11

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN KIỂM TRA ĐỊNH VỊ MÓNG,
CÔNG TRÌNH NGÀM VÀ XÁC ĐỊNH CỐT XÂY DỰNG 1

Căn cứ điểm 2.17 khoản 2 Điều 32, Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý

xây dựng theo giấy phép, được ban hành theo Quyết định/2004/QĐ-UB
ngày...../...../2004 của UBND thành phố

1. Các thông tin về công trình:

- Công trình:².....
 - Số nhà:³.....đường:.....
 Phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....
 - Thuộc lô, thửa đất số:⁴.....tờ bản đồ:⁵.....
 - Giấy phép xây dựng số...../GPXD ngày: tháng..... năm.....
 do cấp

2. Thành phần liên quan:

- Chủ đầu tư:⁶.....
 - Chủ đầu tư dự án (nếu là công trình trong dự án):⁷.....
 - Đơn vị thiết kế:⁸.....
 - Nhà thầu thi công:⁹.....

SƠ ĐỒ MINH HỌA THỰC TẾ XÂY DỰNG¹⁰

(Ghi rõ khoảng cách ranh xây dựng công trình so với ranh lộ giới,
ranh chủ quyền, và các công trình kế cận)

Ngày kiểm tra	Nội dung kiểm tra	Các tiêu chí kiểm tra theo họa đồ thiết kế được duyệt	Đánh giá		Phân tích sai lệch
			phù hợp	Không phù hợp	
lần 1	1/ Định vị móng, công trình	Các vị trí móng Lộ giới (hèm giới) Khoảng lùi công trình so với lộ giới Khoảng cách đến ranh đất, công trình kế cận			
lần 2	2/ Các công trình ngầm	Hầm tự hoại Bể xử lý nước thải (nếu có)			
lần 3	3/ Cao độ nền	Cao độ nền			

3. Kết luận và kiến nghị:¹¹

Kiểm tra lần 1:

.....

.....

Kiểm tra lần 2:

.....

.....

.....
.....
Kiểm tra lần 3 :

Chủ đầu tư
(Ký và ghi rõ họ tên)

- Lần 1:
- Lần 2:
- Lần 3:

Chủ đầu tư dự án (nếu là công trình trong dự án)
(Ký và ghi rõ họ tên)

- Lần 1:
- Lần 2:
- Lần 3:

Đại diện đơn vị thiết kế
(Ký và ghi rõ họ tên)

- Lần 1:
- Lần 2:
- Lần 3:

Đại diện nhà thầu xây dựng
(Ký và ghi rõ họ tên)

- Lần 1:
- Lần 2:
- Lần 3:

¹ Mẫu này dùng cho tất cả các công trình xây dựng. Chủ đầu tư tổ chức cùng nhà thầu xây dựng và tư vấn thiết kế kiểm tra lập biên bản định vị móng, công trình ngầm và xác định cốt xây dựng.

² Tên công trình ghi tại giấy phép xây dựng

^{3, 4, 5} Số liệu ghi tại giấy phép xây dựng.

⁶ Tên chủ đầu tư hoặc người đại diện chủ đầu tư tham gia kiểm tra.

⁷ Tên doanh nghiệp chủ đầu tư dự án quy hoạch, hoặc tên doanh nghiệp hiện đang quản lý dự án quy hoạch nếu công trình xây dựng trong dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt.

⁸ Tư vấn thiết kế công trình hoặc thiết kế phần hạng mục kiểm tra.

⁹ Nhà thầu xây dựng hoặc nhà thầu thi công phần hạng mục kiểm tra.

¹⁰ Minh họa vị trí, kích thước các hạng mục công trình kiểm tra.

¹¹ Kết luận hạng mục công trình đã đạt yêu cầu thiết kế hoặc kiến nghị biện pháp khắc phục nếu chưa đạt yêu cầu.

MẪU 12

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. HCM ngày..... tháng..... năm.....

BIÊN BẢN NGHIỆM THU HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG¹
(Theo Giấy phép xây dựng số...../GPXD ngàytháng.....năm.....)

do cấp)

I. Công trình:²

Địa điểm xây dựng:

- Số nhà:³ đường:

Phường (xã, thị trấn): quận (huyện):

- Thuộc lô, thửa đất số:⁴ tờ bản đồ:⁵

II. Chủ đầu tư:⁶

Địa chỉ:⁷

III. Thời gian nghiệm thu :

Bắt đầu: ngày tháng năm

Kết thúc: ngày tháng năm

IV. Thành phần nghiệm thu : (ghi rõ họ tên, chức vụ, cơ quan của từng người tham gia)

* Chủ đầu tư:⁸

.....

.....

* Đại diện tư vấn giám sát (nếu có):⁹

.....

.....

* Đại diện nhà thầu xây dựng:¹⁰

.....

.....

* Đại diện tư vấn thiết kế:¹¹

.....

.....

V. Nội dung nghiệm thu:

Sau khi kiểm tra, đối chiếu biên bản nghiệm thu từng phần, các tài liệu liên quan và thực tế công trình xây dựng, tất cả các thành viên thống nhất:

1. Kiến trúc:

Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế: (Các tầng, bao lơn,...)¹²

.....

.....

Công trình:

- Đúng theo GPXD

- Không đúng GPXD

Phần kiến trúc và diện tích sàn xây dựng ngoài nội dung GPXD:¹³

- Vi phạm các quy định về xây dựng gồm:

+ Lộ giới:

+ Chỉ giới xây dựng:

+ Quy chuẩn xây dựng:

.....

Ngoài ranh chủ quyền sử dụng:

+ Không vi phạm quy định về xây dựng:

.....

.....

+ Có vi phạm quy định về xây dựng:

.....

.....

2. Chất lượng công trình xây dựng:

- Đạt yêu cầu để đưa vào sử dụng
- Không đạt yêu cầu để đưa vào sử dụng Biện pháp khắc phục

.....
.....

3. Tổng nhất nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành với các điều kiện sau:

.....
.....

Đại diện nhà thầu xây dựng
(ký tên - đóng dấu)

Đại diện tổ chức tư vấn thiết kế
(ký tên - đóng dấu)

Đại diện tổ chức tư vấn giám sát (nếu có)
(ký tên - đóng dấu)

Chủ đầu tư
(ký tên)

Các phụ lục kèm theo:

- Giấy phép xây dựng và bản vẽ được duyệt kèm theo giấy phép xây dựng
- Các biên bản nghiệm thu từng giai đoạn của công việc xây dựng (nếu có).
- Hồ sơ pháp lý, tài liệu quản lý chất lượng của từng giai đoạn nghiệm thu
- Giấy chứng nhận nghiệm thu PCCC (nếu có)
- ý kiến về môi trường (nếu có)
- Biên bản này kèm theo bản vẽ thực tế xây dựng tại thời điểm nghiệm thu, các thành phần mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt công trình thể hiện TL 1/100 có ghi chú rõ các vi phạm (nếu có).

(Biên bản chỉ có giá trị pháp lý khi có đủ các thành phần chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng tham gia cùng xác nhận).

¹ Biên bản này dùng cho tất cả công trình xây dựng lập trước khi khai thác sử dụng và đăng ký quyền sở hữu công trình.

² Tên công trình ghi tại giấy phép xây dựng.

^{3,4,5} Số liệu ghi tại giấy phép xây dựng.

⁶ Tên chủ đầu tư ghi tại giấy phép xây dựng.

⁷ Địa chỉ thường trú của chủ đầu tư, nếu là doanh nghiệp là địa chỉ doanh nghiệp.

⁸ Họ và tên đại diện chủ đầu tư tham gia nghiệm thu.

⁹ Họ và tên tư vấn giám sát của chủ đầu tư tham gia nghiệm thu (nếu có).

¹⁰ Họ và tên người đại diện nhà thầu và tên nhà thầu xây dựng

¹¹ Họ và tên người đại diện tư vấn thiết kế tên tư vấn thiết kế công trình.

¹² Bao gồm diện tích xây dựng các tầng (có tính bao lơn và mái che thang).

¹³ Diện tích xây dựng ngoài nội dung đã cấp trong giấy phép xây dựng kể cả các kiến trúc không có tính diện tích xây dựng như bồn bông, mái đón, sân thượng, ô văng, cửa sổ, v.v... có vi phạm.

MẪU 13

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tp. HCM ngày..... tháng..... năm.....

BIÊN BẢN NGHIỆM THU THEO HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH 1
(Theo Giấy phép xây dựng số...../GPXD ngàytháng.....năm.....
docấp)

I. Công trình:²

Địa điểm xây dựng:

- Số nhà:³đường:.....

Phường (xã, thị trấn):.....quận (huyện):.....

- Thuộc lô, thửa đất số:⁴tờ bản đồ:⁵

II. Chủ đầu tư:⁶

Địa chỉ:⁷

III. Thời gian nghiệm thu :

Bắt đầu:.....ngày.....tháng.....năm.....

Kết thúc:.....ngày.....tháng.....năm.....

IV. Thành phần kiểm tra: (ghi rõ họ tên, chức vụ, cơ quan của từng người tham gia).

* Chủ đầu tư:⁸

.....
.....

* Đại diện nhà thầu xây dựng hoặc đơn vị lập bản vẽ hiện trạng:⁹

.....
.....

V. Nội dung kiểm tra:

Sau khi kiểm tra, đối chiếu các tài liệu liên quan và thực tế công trình xây dựng, tất cả các thành viên thống nhất:

1. Kiến trúc:

Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế: (Các tầng, bao lơn,...)¹⁰

.....
.....
.....

Công trình :

- Đúng theo GPXD

- Không đúng GPXD

Phần kiến trúc và diện tích sàn xây dựng ngoài nội dung GPXD:¹¹

- Vi phạm các quy định về xây dựng gồm:

+ Lộ giới:.....

+ Chỉ giới xây dựng:.....

+ Quy chuẩn xây dựng:.....

Ngoài ranh chủ quyền sử dụng:

+ Không vi phạm quy định về xây dựng:.....

.....
.....

+ Có vi phạm quy định về xây dựng:.....

.....
.....
.....
.....

**Đại diện tổ chức lập bản vẽ hiện trạng
công trình hoặc nhà thầu xây dựng**
(ký tên - đóng dấu)

Đại diện chủ đầu tư
(ký tên)

Các phụ lục kèm theo:

- Giấy phép xây dựng và bản vẽ được duyệt kèm theo giấy phép xây dựng
- Các biên bản nghiệm thu từng giai đoạn của công việc xây dựng (nếu có).
- Hồ sơ pháp lý, tài liệu quản lý chất lượng của từng giai đoạn nghiệm thu (nếu có)
- Giấy chứng nhận nghiệm thu PCCC (nếu có)
- ý kiến về môi trường (nếu có)
- Bản vẽ hiện trạng công trình tại thời điểm nghiệm thu.
- Biên bản này kèm theo bản vẽ thực tế xây dựng tại thời điểm kiểm tra, các thành phần mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt công trình thể hiện TL 1/100 có ghi chú rõ các vi phạm (nếu có).

(Biên bản chỉ có giá trị pháp lý khi có đủ các thành phần chủ đầu tư, tư vấn thiết kế lập bản vẽ hiện trạng hoặc nhà thầu xây dựng tham gia cùng xác nhận).

¹ Biên bản này dùng cho tất cả công trình xây dựng lập trước khi khai thác sử dụng và đăng ký quyền sở hữu công trình (dùng cho công trình chưa được cơ quan cấp giấy phép xây dựng cấp biên bản kiểm tra công trình hoàn thành trước khi Quy định này có hiệu lực)

² Tên công trình ghi tại giấy phép xây dựng.

^{3,4,5} Số liệu ghi tại giấy phép xây dựng.

⁶ Tên chủ đầu tư ghi tại giấy phép xây dựng.

⁷ Địa chỉ thường trú của chủ đầu tư, nếu là doanh nghiệp là địa chỉ doanh nghiệp

⁸ Họ và tên đại diện chủ đầu tư tham gia kiểm tra.

⁹ Họ và tên đại diện tổ chức tư vấn lập bản vẽ hiện trạng công trình hoặc đại diện nhà thầu xây dựng công trình.

¹⁰ Bao gồm diện tích xây dựng các tầng (có tính bao lơn và mái che thang).

¹¹ Diện tích xây dựng ngoài nội dung đã cấp trong giấy phép xây dựng kể cả các kiến trúc không có tính diện tích xây dựng như bồn bông, mái dón, sân thượng, ô văng, cửa sổ v.v... có vi phạm.

MẪU 14A

Cơ quan CPXD

Số:...../BN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**BIÊN NHẬN HỒ SƠ
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

(Dùng cho công trình : nhà ở riêng lẻ ; Công trình công nghiệp, dân dụng,
công cộng ; Công trình tôn giáo ; Công trình ngoại giao, tổ chức quốc tế)

¹ có nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của Ông (Bà)²:
Địa chỉ thường trú:³
Số điện thoại liên lạc:.....
Địa điểm công trình:.....

Thành phần hồ sơ		Số bản	
		Chính	Sao
STT	Hồ sơ pháp lý		
1	- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng		
2	- Bản sao có chứng thực (hoặc bản sao không có chứng thực thì phải kèm theo bản chính để đối chiếu) một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà, sử dụng đất ⁴		
3	- Bản đồ đo đạc vị trí khu đất do cơ quan có tư cách pháp nhân đo đạc lập (tại những nơi chưa có bản đồ địa chính)		
Họa đồ thiết kế			
4	- Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 # 1/500 kèm theo họa đồ vị trí công trình có thể hiện số lô, ranh thửa đất và ranh lộ giới		
5	- Mặt bằng các tầng, mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200		
6	- Mặt bằng móng, sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.		
Hồ sơ khác ⁵			

Người nộp hồ sơ
(ký tên)

Ngày..... tháng.....năm.....
Người nhận hồ sơ
(ký tên)

Ngày hẹn trả hồ sơ:⁶
Số điện thoại liên lạc của cơ quan cấp giấy phép xây dựng:⁷

¹ Cơ quan Nhà nước cấp giấy phép xây dựng, quy định tại điều 12, 13, 14, 15 của Quy định này.

² Tên chủ đầu tư hoặc người xin cấp giấy phép xây dựng.

³ Địa chỉ liên hệ của chủ đầu tư.

⁴ Các loại giấy tờ quy định tại Điều 7 của Quy định này.

⁵ Các hồ sơ khác quy định tại Điều 11 của Quy định này.

⁶ Ngày trả hồ sơ quy định tại Điều 20 của Quy định này (không quá 15 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các công trình khác không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

⁷ Theo quy định của Điều 12, 13, 14 và 15 của Quy định này (Sở Xây dựng ; Ủy ban nhân dân quận-huyện ; Trưởng ban quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới, Khu công nghiệp, Khu chế xuất thành phố, Khu công nghệ cao thành phố ; Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn).

MẪU 12B

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SỞ XÂY DỰNG

Số:...../BN

**BIÊN NHẬN HỒ SƠ
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Dùng cho công trình hạ tầng kỹ thuật)

Sở Xây dựng có nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của Ông (Bà)¹:

Địa chỉ thường trú:².....

Số điện thoại liên lạc:.....

Địa điểm công trình:.....

Thành phần hồ sơ		Số bản	
		Chính	Sao
STT	Hồ sơ pháp lý		
1	- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng		
2	- Bản sao có chứng thực (hoặc bản sao không có chứng thực thì phải kèm theo bản chính để đối chiếu) một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà, sử dụng đất ³		
3	- Bản đồ đo đạc vị trí khu đất do cơ quan có tư cách pháp nhân đo đạc lập (tại những nơi chưa có bản đồ địa chính)		
Hạ đồ thiết kế			
3	- Sơ đồ vị trí tuyến công trình		
4	- Tổng mặt bằng công trình, tỷ lệ 1/500 ÷ 1/5000		
5	- Mặt cắt ngang chủ yếu thể hiện bố trí tổng hợp đường dây, đường ống của tuyến công trình, tỷ lệ 1/50 ÷ 1/20.		
Hồ sơ khác⁴			

Người nộp hồ sơ
(ký tên)

Ngày..... tháng.....năm.....

Người nhận hồ sơ
(ký tên)

Ngày hẹn trả hồ sơ:⁵.....

Số điện thoại liên lạc của cơ quan cấp giấy phép xây dựng:⁶.....

¹ Tên chủ đầu tư hoặc người xin cấp giấy phép xây dựng.

² Tên công trình xây dựng.

³ Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền để đầu tư xây dựng tuyến đường, tuyến ống, đường dây hạ tầng kỹ thuật.

⁴ Các hồ sơ khác quy định tại Điều 11 của Quy định này.

⁵ Ngày trả hồ sơ quy định tại Điều 20 của Quy định này (không quá 15 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các công trình khác không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

⁶ Theo quy định của Điều 12, 13, 14 và 15 của Quy định này (Sở Xây dựng ; Ủy ban nhân dân quận-huyện ; Trưởng ban quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới, Khu công nghiệp, Khu chế xuất thành phố, Khu công nghệ cao thành phố ; Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn).

MẪU 12C
Cơ quan CPXD
Số:...../BN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**BIÊN NHẬN HỒ SƠ
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

(Dùng cho công trình tượng đài tranh hoành tráng, công trình quảng cáo)

¹..... có nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của Ông (Bà)²:.....
Địa chỉ thường trú:³.....
Số điện thoại liên lạc:.....
Địa điểm công trình:.....

Thành phần hồ sơ		Số bản	
		Chính	Sao
STT	Hồ sơ pháp lý		
1	- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng		
2	- Bản sao có thị thực (hoặc bản sao không có chứng thực thì phải kèm theo bản chính để đối chiếu) một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà, sử dụng đất ⁴		
3	- Bản đồ đo đạc vị trí khu đất do cơ quan có tư cách pháp nhân đo đạc lập (tại những nơi chưa có bản đồ địa chính)		
Họa đồ thiết kế			
3	- Sơ đồ vị trí công trình		
4	- Tổng mặt bằng công trình, tỷ lệ 1/200 ÷ 1/500		
5	- Mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/50 ÷ 1/100.		
6	- Mặt bằng móng TL 1/100 ÷ 1/200.		
Hồ sơ khác ⁵			

Người nộp hồ sơ
(ký tên)

Ngày..... tháng.....năm.....
Người nhận hồ sơ
(ký tên)

Ngày hẹn trả hồ sơ:⁶.....
Số điện thoại liên lạc của cơ quan cấp giấy phép xây dựng:⁷.....

¹ Cơ quan Nhà nước cấp giấy phép xây dựng, quy định tại điều 12, 13, 14 của Quy định.

² Tên chủ đầu tư hoặc người xin cấp giấy phép xây dựng.

³ Địa chỉ liên hệ của chủ đầu tư.

⁴ Các loại giấy tờ quy định tại Điều 7 của Quy định này.

⁵ Các hồ sơ khác quy định tại Điều 11 của Quy định này.

⁶ Ngày trả hồ sơ quy định tại Điều 20 của Quy định này (không quá 15 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các công trình khác không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ).

⁷ Theo quy định của Điều 12, 13, 14 và 15 của Quy định này (Sở Xây dựng ; Ủy ban nhân dân quận-huyện ; Trưởng ban quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới, Khu công nghiệp, Khu chế xuất thành phố, Khu công nghệ cao thành phố ; Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn).

PHIẾU TRẢ HỒ SƠ¹

Kính gửi:.....²

³..... không thể tiếp nhận hồ sơ của⁴.....

Về việc xin phép xây dựng⁵.....

Tại địa điểm.....

vì lý do sau :

1. Không phù hợp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng
(Căn cứ Điều 12, 13, 14, 15 - Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý
xây dựng theo giấy phép trên địa bàn thành phố).

2. Công trình thuộc dạng miễn giấy phép xây dựng
(Căn cứ khoản 1, Điều 5 – Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý
xây dựng theo giấy phép trên địa bàn thành phố).

3. Thành phần hồ sơ không hợp lệ

4. Các vấn đề khác (nếu có)

Ngày..... tháng.....năm.....

Người trả hồ sơ
(ký tên)

¹ Mẫu này dùng hướng dẫn người xin phép xây dựng trong trường hợp cơ quan cấp giấy phép xây dựng không nhận hồ sơ.

² Họ và tên người chủ đầu tư ghi tại đơn xin phép xây dựng.

³ Cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

⁴ Họ và tên người xin cấp giấy phép xây dựng.

⁵ Tên công trình xây dựng.

MẪU 16

Cơ quan cấp GPXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:...../..... Tp. Hồ Chí Minh, ngày..... tháng..... năm.....
V/v xây dựng công trình¹

Kính gửi: Ông (Bà, Công ty)².....
Địa chỉ:đường.....
phường (xã, thị trấn)....., quận (huyện).....

.....³.....có nhận được hồ sơ của Ông (Bà,
Công ty):⁴xin phép xây dựng công
trình:¹.....tại
đường, phường (xã, thị trấn):.....
quận (huyện).....Sau khi thực địa, xem xét hồ sơ,
³.....có ý kiến như sau :

1. Hồ sơ cần bổ sung :

-
-

2. Họ đồ thiết kế cần nghiên cứu chỉnh sửa :

-
-

3. Các vấn đề khác :

-

Đề nghị²
liên hệ tại³
bộ phận nhận hồ sơ (điện thoại:) để bổ sung,
chỉnh sửa theo hướng dẫn nêu trên.

Lưu ý : Nếu quá 30 ngày từ khi phát hành giấy báo này mà chủ đầu tư không bổ sung hồ sơ theo hướng dẫn trên thì³chuyển hồ sơ lưu trữ theo thời hạn quy định, quá hạn³không chịu trách nhiệm về việc bảo quản hồ sơ theo biên nhận.

Nơi nhận :

- Như trên.
-

Thủ trưởng
(ký tên – đóng dấu)

Ghi chú :

* Chủ đầu tư mang theo Biên nhận và giấy báo này khi liên hệ.

¹ Tên công trình xây dựng.

² Họ và tên người chủ đầu tư ghi tại đơn xin phép xây dựng.

³ Cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

⁴ Họ và tên người chủ đầu tư (hoặc người xin cấp giấy phép xây dựng nếu có ủy quyền)

MẪU 17

Cơ quan cấp GPXD

Số:...../GPXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG ¹

Xây dựng mới	
Cải tạo, sửa chữa	

1. Cấp cho chủ đầu tư:.....
2. Địa chỉ thường trú:
Số nhà:..... Đường:.....
Phường (xã):..... Quận (huyện):.....
3. Được phép xây dựng công trình (loại công trình):.....
4. Theo thiết kế có ký hiệu:.....
5. Do:..... thiết lập
Gồm các hạng mục sau đây:

- + Kết cấu công trình:
- + Chiều cao từng tầng:
- + Chiều cao toàn công trình:.....(m).
- + Diện tích xây dựng:
- + Tổng diện tích sàn xây dựng:.....(m²)

- Trên lô đất:..... Diện tích:.....
- Cao độ nền:..... Chỉ giới xây dựng:.....
Số

nhà:..... Đường:.....
Phường (xã):..... Quận (huyện):.....

6. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:.....
.....
.....

7. Thời hạn hoàn thành công trình dự kiến làtháng, kể từ ngày khởi công xây dựng.

8. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng; quá thời hạn trên thì chủ đầu tư phải xin gia hạn.

TP.Hồ Chí Minh, ngày..... tháng..... năm

Nơi nhận:

- Như trên.
- UBND phường-xã-thị trấn.....
(bản sao)
- Lưu.

Thủ trưởng

(ký tên – đóng dấu)

Những điều cần lưu ý :

- 1.** Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của người có liên quan.
- 2.** Chủ đầu tư phải thực hiện các điều sau đây:
 - Phải thực hiện đúng các quy định của Pháp luật về đất đai, về quy hoạch, về xây dựng và giấy phép xây dựng này.
 - Tổ chức cùng với đơn vị tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng kiểm tra, lập biên bản kiểm tra định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng.
 - Thông báo ngày khởi công cho UBND phường, xã, thị trấn nơi xây dựng công trình trong thời hạn 7 ngày trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo công trình xây dựng tại công trường thi công.
 - Khi cần thay đổi thiết kế phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
 - Trong thời hạn 12 tháng sau khi xây dựng hoàn thành, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng, tư vấn thiết kế tổ chức lập biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Giấy phép xây dựng kèm theo biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng mới có giá trị đăng ký quyền sở hữu công trình.

MẪU 18

Cơ quan cấp GPXD

Số:...../GPXDT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG TẠM¹
(Xây dựng và sử dụng công trình có thời hạn)

Xây dựng mới	
Cải tạo, sửa chữa	

1. Cấp cho chủ đầu tư:.....
2. Địa chỉ thường trú:
Số nhà:..... Đường:.....
Phường (xã):..... Quận (huyện):.....
3. Được phép xây dựng công trình (loại công trình):.....
4. Theo thiết kế có ký hiệu:.....
5. Do:..... thiết lập

Gồm các hạng mục sau đây:

- + Kết cấu công trình:
 - + Chiều cao từng tầng:
 - + Chiều cao toàn công trình:.....(m).
 - + Diện tích xây dựng:
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng:.....(m²)
 - Trên lô đất:..... Diện tích:.....
 - Cao độ nền:..... Chỉ giới xây dựng:.....
 - Số nhà:..... Đường:.....
 - Phường (xã):..... Quận (huyện):.....
6. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:.....
 7. Thời hạn hoàn thành công trình dự kiến làtháng, kể từ ngày khởi công xây dựng.
 8. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng; quá thời hạn trên thì chủ đầu tư phải xin gia hạn.

TP.Hồ Chí Minh, ngày..... tháng..... năm

Nơi nhận:

- Như trên.
- UBND phường-xã-thị trấn.....
(bản sao)
- Lưu.

Thủ trưởng
(ký tên – đóng dấu)

Những điều cần lưu ý :

1. Căn cứ Quy hoạch xây dựng:.....
.....
được duyệt kèm theo Quyết định số:.....
ngày.....tháng.....năm.....của.....,
vị trí xây dựng thuộc quy hoạch.....
- Thời gian sử dụng công trình là:.....năm, chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng (theo cam kết của UBND phường (xã-thị trấn).....xác nhận ngày.....tháng.....năm.....)
2. Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của người có liên quan.
3. Chủ đầu tư phải thực hiện các điều sau đây:
 - Phải thực hiện đúng các quy định của Pháp luật về đất đai, về quy hoạch, về xây dựng và giấy phép xây dựng này.
 - Tổ chức cùng với đơn vị tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng kiểm tra, lập biên bản kiểm tra định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng.
 - Thông báo ngày khởi công cho UBND phường, xã, thị trấn nơi xây dựng công trình trong thời hạn 7 ngày trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo công trình xây dựng tại công trường thi công.
 - Khi cần thay đổi thiết kế phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
 - Trong thời hạn 12 tháng sau khi xây dựng hoàn thành, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng, tư vấn thiết kế tổ chức lập biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Giấy phép xây dựng kèm theo biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng mới có giá trị đăng ký quyền sở hữu công trình.

MẪU 19

Cơ quan cấp GPXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:...../.....

Tp.Hồ Chí Minh, ngày..... tháng..... năm

QUYẾT ĐỊNH CỦA¹.....
V/v cấp phó bản².....

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG hoặc
CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN (HUYỆN).....

- Căn cứ.....;
- Căn cứ Quyết định/2004/QĐ-UB ngàytháng.....năm.....
của Ủy ban nhân dân thành phố Ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và
quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ;
- Xét đơn của Ông (Bà, Công ty):³.....
ngày.....tháng.....năm..... về việc xin cấp phó bản².....
đó⁴..... cấp

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Nay cấp phó bản²..... cho:
Ông (Bà, Công ty):³.....
Địa chỉ thường trú tại số:..... đường:.....
phường (xã, thị trấn):..... quận
(huyện):.....
để thay thế bản chính²..... số:...../
ngày..... tháng..... năm..... đó⁴.....
đã cấp cho Ông (Bà, Công ty):⁵.....
Điều 2. Hủy bản chính..... số:...../
ngày..... tháng..... năm..... đó⁴.....
đã cấp cho Ông (Bà, Công ty):⁵.....
Điều 3. Quyết định này chỉ cấp 01 bản chính cho người làm đơn và có hiệu lực kể từ
ngày ký.

Nơi nhận:

-
-

Thủ trưởng
(ký tên – đóng dấu)

² Giấy tờ được cấp phó bản: Giấy phép khởi công xây dựng, Giấy phép xây dựng bước 2, Giấy phép xây dựng, Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành.

³ Họ và tên người được cấp phó bản.

⁴ Cơ quan cấp bản chính.

⁵ Họ và tên chủ đầu tư được cấp tại bản chính.

MẪU 20

Cơ quan cấp GPXD

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:...../.....

Tp. Hồ Chí Minh, ngày..... tháng..... năm

GIẤY XÁC NHẬN ĐIỀU CHỈNH NỘI DUNG ¹

Giấy phép xây dựng	
Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành	

- Căn cứ.....;
- Căn cứ Quyết định/2004/QĐ-UB ngày tháng..... năm.....
của Ủy ban nhân dân thành phố Ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

- Xét đơn của Ông (Bà, Công ty):²
ngày..... tháng..... năm..... về việc xin điều chỉnh nội dung³:.....
do⁴..... cấp.

Giấy phép xây dựng số:...../GPXD ngày..... tháng..... năm.....
(Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành:...../.....
ngày..... tháng..... năm.....).

Qua đối chiếu hồ sơ,⁵xác nhận nội dung
được điều chỉnh như sau :

+ Nội dung trong Giấy phép xây dựng (Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành):

+ Nội dung đề nghị điều chỉnh :

Giấy xác nhận được lập thành 02 (hai) bản, cấp cho Ông (Bà, Công ty):².....

.....01 (một) bản, lưu tại:⁵.....

01 (một) bản và có giá trị pháp lý đính kèm:³.....

số:...../..... ngày..... tháng..... năm.....

Tp. Hồ Chí Minh, ngày..... tháng..... năm.....

Thủ trưởng
(ký tên – đóng dấu)

¹ Xác nhận của cơ quan điều chỉnh bản chính bị sai.

² *Họ và tên người được xác nhận điều chỉnh.*

³ *Giấy tờ bản chính: Giấy phép khởi công xây dựng, Giấy phép xây dựng bước 2, Giấy phép xây dựng, Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành.*

⁴ *Cơ quan đã cấp bản chính.*

⁵ *Cơ quan cấp bản chính hoặc cơ quan điều chỉnh bản chính bị sai.*

MẪU 21

Cơ quan cấp GPXD

Số:...../.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO¹

V/v cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép
(thời gian: từ.....đến.....)

Kính gửi: - Sở Xây dựng thành phố
- Cục thống kê thành phố

I. DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỢC CẤP CÁC LOẠI GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Tên công trình	STT	Mã ngành	Địa điểm xây dựng (phường, xã, thị trấn)	Chủ công trình	Số tầng	Diện tích (m ²)		Cấp nhà				
						Khuôn viên	Xây dựng	Biệt thự	Cấp 1	Cấp 2	Cấp 3	Cấp 4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. Xây dựng mới												
2. Cải tạo sửa chữa												
3. Xây dựng tạm												
Tổng cộng												

II. TÌNH HÌNH VI PHẠM XÂY DỰNG TẠI CÁC PHƯỜNG (XÃ)

Phường (xã, thị trấn) có vi phạm xây dựng	Số lượng công trình xây dựng sai phép			Số lượng công trình xây dựng không phép			So sánh tỷ lệ tăng giảm cùng kỳ năm trước (quý, 6 tháng, cả năm)
	Nội dung xử lý			Nội dung xử lý			
	Buộc tháo dỡ phần xây dựng sai		Cho duy trì	Buộc tháo dỡ		Cho duy trì	
	Đã thực hiện	Chưa thực hiện		Đã thực hiện	Chưa thực hiện		
Phường (xã).....							
Phường (xã).....							
Phường (xã).....							
.....							
Tổng cộng							

Tp. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng..... năm.....

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu

Người lập biểu

Thủ trưởng
(Ký tên - đóng dấu)

¹ Mẫu báo cáo về công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý xây dựng (tháng, quý, 6 tháng, cuối năm)

MẪU 22

(Tổng) Công ty

Số:.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG KINH TẾ ¹

Về việc

Công trình:

Địa điểm:

Căn cứ Luật Xây dựng.

Căn cứ.....

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., chúng tôi gồm có :

Bên giao thầu (gọi là bên A):

Đại diện :

Chức vụ :

Địa chỉ :

Điện thoại :

Số tài khoản :

Bên nhận thầu (gọi là bên B):

Đại diện:

Chức vụ:

Địa chỉ :

Điện thoại:

Số tài khoản:

Hai bên cùng thoả thuận ký hợp đồng giao nhận thầu công tác

.....Công trình.....

với những điều khoản như sau :

Điều 1. Nội dung công việc thực hiện :

Điều 2. Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật của công việc :

Điều 3. Thời gian và tiến độ thực hiện :

Điều 4. Điều kiện nghiệm thu, bàn giao :

Điều 5. Giá cả và phương thức thanh toán :

Điều 6. Thời hạn bảo hành :

Điều 7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng :

Điều 8. Các thoả thuận khác :

Điều 9. Ngôn ngữ sử dụng :

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

¹ Mẫu tham khảo hợp đồng

