

Thông tư số 15 - Bộ xây dựng

Thủ tục xin cấp phép xây dựng mới nhất.

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 15/2016/TT-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 06 năm 2016

THÔNG TƯ

HƯỚNG DẪN VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25/6/2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Xét đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý hoạt động xây dựng,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng như sau:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi Điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi Điều chỉnh:

Thông tư này quy định chi tiết về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, Điều chỉnh giấy phép xây dựng, gia hạn giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng có thời hạn; quy trình và thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

Những quy định khác liên quan đến cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

2. Đối tượng áp dụng:

Thông tư này áp dụng đối với các cơ quan cấp giấy phép xây dựng; chủ đầu tư; tổ chức tư vấn xây dựng, thi công xây dựng và tổ chức, cá nhân liên quan đến cấp giấy phép xây dựng.

Điều 2. Quản lý trật tự xây dựng

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

Việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào nội dung được quy định trong giấy phép xây dựng đã được cấp và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng:

a) Việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào quy hoạch xây dựng được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan. Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp theo phân cấp có trách nhiệm ban hành Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng;



b) Nội dung quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình được miễn giấy phép xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) hoặc Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc. Đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thì nội dung quản lý xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ thiết kế đã được thẩm định và các quy định của pháp luật có liên quan.

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

1. Quyền:

- 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, khởi kiện, tố cáo các hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;
- c) Được xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 4 Điều 102 của Luật Xây dựng năm 2014;
- d) Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 khi có nhu cầu.

2. Nghĩa vụ:

- a) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng;
- b) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- c) Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình;
- d) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.

Điều 4. Trách nhiệm của Sở Xây dựng và cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

- a) Căn cứ các quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng của Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Thông tư này xây dựng trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về cấp giấy phép xây dựng; Điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng có thời hạn cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;
- b) Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
- c) Kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng đối với những công trình cấp đặc biệt do Bộ Xây dựng cấp giấy phép xây dựng tại địa phương;
- d) Định kỳ 6 tháng, một năm tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng tình hình cấp giấy phép và quản lý trật tự xây dựng tại địa phương.

2. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng theo phân cấp có trách nhiệm:

- a) Tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi Tiết xây dựng, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng;
- b) Công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch chi Tiết xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) đã được phê duyệt và cấp giấy phép quy hoạch xây dựng theo quy định khi chủ đầu tư có yêu cầu;



- c) Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các công việc cần thiết đối với công trình đầu tư xây dựng ở khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt;
- d) Trả lời bằng văn bản về kiến trúc, quy hoạch thuộc quyền quản lý đối với các công trình khi có văn bản hỏi ý kiến của cơ quan cấp phép xây dựng trong thời gian theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014;
- đ) Kiến nghị với cơ quan cấp phép xây dựng không cấp phép đối với các công trình được thiết kế không theo quy hoạch, kiến trúc được phê duyệt hoặc kiến nghị xử lý các trường hợp xây dựng vi phạm quy hoạch xây dựng.

Điều 5. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Niêm yết công khai các Điều kiện, thủ tục hành chính, quy trình, thời gian cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ.
2. Có lịch tiếp dân và giải quyết kịp thời khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác cấp phép xây dựng.
3. Thực hiện đúng quy trình cấp, cấp lại, Điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014; xem xét cấp giấy phép xây dựng và chịu trách nhiệm về những nội dung của giấy phép xây dựng đã cấp; bồi thường thiệt hại do việc cấp phép chậm, cấp phép sai so với quy định, kể cả các trường hợp được ủy quyền cấp giấy phép xây dựng.
4. Thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định.
5. Không được chỉ định tổ chức, cá nhân thiết kế hoặc thành lập các đơn vị thiết kế trực thuộc để thực hiện thiết kế cho tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng.
6. Cấp giấy phép xây dựng cho công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 khi chủ đầu tư có yêu cầu.

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

Các cơ quan liên quan trong quá trình cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm:

1. Có văn bản trả lời cho cơ quan cấp phép xây dựng về nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình trong thời gian quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014. Nếu quá thời hạn quy định mà không trả lời thì được coi là đồng ý và phải chịu trách nhiệm về nội dung quản lý của mình.
2. Thực hiện các biện pháp cần thiết khi nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm đối với công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.
3. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Điều 7. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn xây dựng và thi công xây dựng

1. Đối với tư vấn thiết kế:
 - a) Giám sát tác giả thực hiện theo thiết kế đã được cấp phép xây dựng;
 - b) Chịu sự kiểm tra, bị xử lý vi phạm và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
2. Đối với tư vấn giám sát thi công xây dựng:
 - a) Giám sát thực hiện theo thiết kế và giấy phép xây dựng đã được cấp đối với trường hợp theo yêu cầu phải có giấy phép xây dựng;
 - b) Giám sát thực hiện theo thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;



c) Báo cáo cơ quan có trách nhiệm khi chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện sai với thiết kế và nội dung giấy phép xây dựng được cấp;

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

3. Đối với nhà thầu thi công xây dựng:

a) Thi công đảm bảo chất lượng theo thiết kế đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng;

b) Từ chối thực hiện khi công trình không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng hoặc khi chủ đầu tư yêu cầu xây dựng sai với thiết kế và nội dung giấy phép xây dựng được cấp;

c) Thông báo cho cơ quan có trách nhiệm khi chủ đầu tư yêu cầu xây dựng không đúng với thiết kế, nội dung giấy phép xây dựng được cấp;

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Chương II

HỒ SƠ, THẨM QUYỀN VÀ QUY TRÌNH CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 8. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp xây dựng mới

1. Đối với công trình không theo tuyến:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 1 Thông tư này;

b) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp đối với công trình xây dựng trạm, cột phát sóng tại khu vực không thuộc nhóm đất có Mục đích sử dụng cho xây dựng, không chuyên đối được Mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận về địa Điểm xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

- Bản vẽ mặt bằng vị trí công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

- Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;

- Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật về giao thông; cấp nước; thoát nước mưa, nước bẩn; xử lý nước thải; cấp điện; thông tin liên lạc; các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác liên quan đến công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200.

2. Đối với công trình theo tuyến trong đô thị:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 1 Thông tư này;

b) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về vị trí và phương án tuyến.

c) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:



- Sơ đồ vị trí tuyến công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500;
- Bản vẽ mặt bằng tổng thể hoặc bản vẽ bình đồ công trình tỷ lệ 1/500 - 1/5000;
- Bản vẽ các mặt cắt ngang chủ yếu của tuyến công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;
- Riêng đối với công trình ngầm phải bổ sung thêm:
 - + Bản vẽ các mặt cắt ngang, các mặt cắt dọc thể hiện chiều sâu công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - + Sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500.

3. Đối với công trình tôn giáo:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng gồm các tài liệu như quy định tại Khoản 1 Điều này và bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan tôn giáo theo phân cấp.

4. Đối với công trình tín ngưỡng:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng như quy định tại Khoản 1 Điều này.

5. Công trình tượng đài, tranh hoành tráng:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 1 Thông tư này;
- b) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính giấy phép hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa, di tích lịch sử theo phân cấp;
- d) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:
 - Sơ đồ vị trí công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500;
 - Bản vẽ mặt bằng công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500;
 - Bản vẽ các mặt đứng, các mặt cắt chủ yếu công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200.

6. Đối với công trình quảng cáo:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Phụ lục số 1 Thông tư này;
- b) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp đối với công trình xây dựng tại khu vực không thuộc nhóm đất có Mục đích sử dụng cho xây dựng, không chuyển đổi được Mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận về địa điểm xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện;
- c) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng thuê công trình đối với trường hợp thuê đất hoặc thuê công trình để xây dựng công trình quảng cáo;
- d) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:
 - Đối với trường hợp công trình xây dựng mới:
 - + Sơ đồ vị trí công trình tỷ lệ 1/50 - 1/500;
 - + Bản vẽ mặt bằng công trình tỷ lệ 1/50 - 1/500;
 - + Bản vẽ mặt cắt móng và mặt cắt công trình tỷ lệ 1/50;



- + Bản vẽ các mặt đứng chính công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;
- Đối với trường hợp biển quảng cáo được gắn vào công trình đã được xây dựng hợp pháp:
- + Bản vẽ kết cấu của bộ phận công trình tại vị trí gắn biển quảng cáo tỷ lệ 1/50;
- + Bản vẽ các mặt đứng công trình có gắn biển quảng cáo tỷ lệ 1/50 - 1/100.

7. Đối với công trình của các cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình của các cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế và cơ quan nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này và các Điều Khoản quy định của Hiệp định hoặc thỏa thuận đã được ký kết với Chính phủ Việt Nam.

8. Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Điều này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

Điều 9. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn

1. Đối với công trình không theo tuyến:

Đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì có thể đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo hai giai đoạn. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 1 Thông tư này;
- b) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp đối với công trình xây dựng trạm, cột phát sóng tại khu vực không thuộc nhóm đất có Mục đích sử dụng cho xây dựng, không chuyển đổi được Mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận về địa điểm xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện;
- c) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

- Giai đoạn 1:

- + Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
- + Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, bản vẽ mặt bằng, mặt cắt chính của phần công trình đã được phê duyệt trong giai đoạn 1 tỷ lệ 1/50 - 1/200 kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm: Giao thông, thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc tỷ lệ 1/100 - 1/200.

- Giai đoạn 2:

- + Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chính giai đoạn 2 của công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;

2. Đối với công trình theo tuyến trong đô thị:

Việc phân chia công trình theo giai đoạn thực hiện do chủ đầu tư xác định theo quyết định đầu tư. Hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục 1 Thông tư này;
- b) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về vị trí và phương án tuyến;



c) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phân đất thực hiện theo giai đoạn hoặc cả dự án theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

- Sơ đồ vị trí tuyến công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500;
- Bản vẽ mặt bằng tổng thể hoặc bản vẽ bình đồ công trình tỷ lệ 1/500 - 1/5000;
- Các bản vẽ theo từng giai đoạn:
 - + Bản vẽ các mặt cắt ngang chủ yếu của tuyến công trình theo giai đoạn tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - + Đối với công trình ngầm yêu cầu phải có bản vẽ các mặt cắt ngang, các mặt cắt dọc thể hiện chiều sâu công trình theo từng giai đoạn tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - + Sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo từng giai đoạn tỷ lệ 1/100 - 1/500.

3. Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Điều này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

Điều 10. Hồ sơ đề nghị cấp phép giấy phép xây dựng cho dự án

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 1 Thông tư này.
2. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công các công trình xây dựng đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:
 - a) Bản vẽ tổng mặt bằng của dự án hoặc tổng mặt bằng từng giai đoạn của dự án tỷ lệ 1/100 - 1/500;
 - b) Bản vẽ mặt bằng từng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
 - c) Bản vẽ các mặt đứng và các mặt cắt chính của từng công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - d) Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 của từng công trình kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc tỷ lệ 1/50 - 1/200.

Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Khoản này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

4. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

Điều 11. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 1 Thông tư này.
2. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:



- a) Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/50 - 1/500 kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
- b) Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;
- c) Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/50 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 kèm theo sơ đồ đầu nối hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin tỷ lệ 1/50 - 1/200.

Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Khoản này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

4. Đối với công trình xây chen có tầng hầm, ngoài các tài liệu quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này, hồ sơ còn phải bổ sung bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận biện pháp thi công móng của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận.

5. Đối với công trình xây dựng có công trình liền kề phải có bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề.

Điều 12. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở, theo mẫu tại Phụ lục số 1 Thông tư này.
2. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở theo quy định của pháp luật hoặc bản sao giấy phép xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp.
3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ hiện trạng của bộ phận, hạng Mục công trình sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (10 x 15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.
4. Đối với các công trình di tích lịch sử, văn hóa và danh lam, thắng cảnh đã được xếp hạng, thì phải có bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo phân cấp.

Điều 13. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép di dời công trình

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép di dời công trình theo mẫu tại Phụ lục số 1 Thông tư này.
2. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nơi công trình sẽ di dời đến và giấy tờ hợp pháp về quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật.
3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ tổng mặt bằng, nơi công trình sẽ được di dời tới tỷ lệ 1/50 - 1/500.
4. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200, mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 tại địa điểm công trình sẽ di dời tới.
5. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức, cá nhân có đủ Điều kiện năng lực thực hiện.
6. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính phương án di dời theo quy định tại Khoản 5 Điều 97 Luật Xây dựng 2014.
7. Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.



Điều 14. Giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Căn cứ quy định tại Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 và trên cơ sở kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng, vị trí xây dựng công trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định cụ thể quy mô công trình, chiều cao tối đa, thời gian được phép tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy - nổ, kiến trúc, cảnh quan, đáp ứng các Điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như quy định đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ quy định tại các Điều 8, 11, 12, 13 Thông tư này. Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn”.

3. Trường hợp công trình theo giấy phép xây dựng có thời hạn hết thời gian tồn tại, nhưng Nhà nước vẫn chưa thực hiện quy hoạch xây dựng, nếu chủ đầu tư có nhu cầu sử dụng tiếp thì đề nghị với cơ quan cấp phép xem xét cho phép kéo dài thời hạn tồn tại.

Điều 15. Các tài liệu khác của hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

Ngoài các tài liệu quy định đối với mỗi loại công trình, nhà ở riêng lẻ nêu tại các Điều 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Thông tư này, hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng còn phải bổ sung thêm các tài liệu khác đối với các trường hợp sau:

1. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính báo cáo kết quả thẩm định thiết kế của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình theo quy định phải được thẩm định thiết kế.
 2. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận đối với công trình xây chen, có tầng hầm.
 3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức, cá nhân thiết kế theo mẫu tại Phụ lục số 3 Thông tư này, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng, đối với công trình chưa được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế.
- Đối với nhà ở riêng lẻ dưới 03 tầng và có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m², hộ gia đình có thể tự tổ chức thiết kế và chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.
4. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản cam kết bảo đảm an toàn cho công trình liền kề đối với trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ có công trình liền kề.
 5. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính quyết định đầu tư đối với công trình yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng.

Điều 16. Hồ sơ đề nghị Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng

1. Điều chỉnh giấy phép xây dựng:

a) Hồ sơ đề nghị Điều chỉnh giấy phép xây dựng gồm:

- Đối với công trình:

- + Đơn đề nghị Điều chỉnh giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 2 Thông tư này;
- + Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;
- + Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ thiết kế mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt bộ phận, hạng Mục công trình đề nghị Điều chỉnh tỷ lệ 1/50 - 1/200;
- + Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản phê duyệt Điều chỉnh thiết kế của người có thẩm quyền theo quy định kèm theo Bản kê khai Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân



thiết kế đối với trường hợp thiết kế không do cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc Báo cáo kết quả thẩm định thiết kế Điều chỉnh của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Đối với nhà ở riêng lẻ:

+ Đơn đề nghị Điều chỉnh giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 2 Thông tư này;

+ Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;

+ Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ thiết kế mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt bộ phận, hạng Mục công trình đề nghị Điều chỉnh tỷ lệ 1/50 - 1/200. Đối với trường hợp yêu cầu phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thì phải nộp kèm theo báo cáo kết quả thẩm định thiết kế;

- Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Điểm này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

b) Nội dung giấy phép xây dựng Điều chỉnh được ghi trực tiếp vào giấy phép xây dựng đã cấp hoặc ghi thành Phụ lục riêng và là bộ phận không tách rời với giấy phép xây dựng đã được cấp.

2. Gia hạn giấy phép xây dựng:

a) Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 2 Thông tư này;

b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;

Thời hạn gia hạn giấy phép xây dựng được ghi trong giấy phép xây dựng được cấp.

3. Cấp lại giấy phép xây dựng:

a) Giấy phép xây dựng được cấp lại đối với các trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất;

b) Giấy phép xây dựng được cấp lại dưới hình thức bản sao;

c) Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng gồm:

- Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng, trong đó giải trình rõ lý do đề nghị cấp lại theo mẫu tại Phụ lục số 2 Thông tư này;

- Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp (đối với trường hợp bị rách, nát).

4. Trường hợp xây dựng sai với giấy phép xây dựng được cấp thì phải bị xử lý vi phạm theo quy định hiện hành trước khi đề nghị Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng.

Điều 17. Quy trình và thẩm quyền cấp, Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại Khoản 2 Điều này căn cứ các Điều kiện quy định tại các Điều 91, 92, 93, 94 Luật Xây dựng năm 2014 để xem xét cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Quy trình cấp, Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 102 của Luật Xây dựng năm 2014.

2. Thẩm quyền cấp, Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng:

a) Bộ Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II; công trình tôn giáo, công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; những công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị theo quy định



của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án và các công trình khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị, bao gồm cả nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã được Nhà nước công nhận bảo tồn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các đối tượng quy định tại các Điểm a, b, d Khoản này;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể phân cấp cho Ban quản lý các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao; Ban quản lý các khu đô thị cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc phạm vi quản lý của các cơ quan này, trừ các công trình nêu tại Điểm a Khoản này.

3. Công trình do cơ quan nào cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan đó Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

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

5. Trường hợp đề nghị cấp giấy phép xây dựng cho dự án mà dự án đầu tư xây dựng gồm nhiều công trình có loại và cấp khác nhau thì cơ quan thực hiện cấp giấy phép xây dựng công trình cấp cao nhất có trách nhiệm cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại thuộc dự án.

6. Giấy phép xây dựng mới; cải tạo, sửa chữa; di dời; giấy phép xây dựng có thời hạn theo mẫu tại Phụ lục số 4 Thông tư này.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Xử lý chuyển tiếp

1. Công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng trước thời Điểm Luật Xây dựng năm 2014 có hiệu lực thuộc đối tượng không phải có giấy phép xây dựng nhưng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 thuộc đối tượng phải có giấy phép xây dựng, nếu đã khởi công xây dựng trước ngày 01/01/2015 thì được tiếp tục xây dựng mà không phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng, nếu chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và hướng dẫn của Thông tư này.

2. Việc Điều chỉnh, cấp lại, gia hạn, thu hồi giấy phép xây dựng đối với công trình đã được cấp giấy phép xây dựng trước ngày Luật Xây dựng năm 2014 có hiệu lực được thực hiện theo quy định của Thông tư này. Thẩm quyền Điều chỉnh, cấp lại, gia hạn, thu hồi giấy phép xây dựng do cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng thực hiện.

3. Trường hợp công trình theo quy định tại Khoản 1 Điều này đã khởi công xây dựng trước ngày 01/01/2015 nếu có Điều chỉnh thiết kế thì chủ đầu tư chỉ cần trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định phần thiết kế Điều chỉnh trước khi xây dựng theo thiết kế Điều chỉnh. Đối với nhà ở riêng lẻ không thuộc đối tượng yêu cầu phải do cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế thì chủ đầu tư trình phần thiết kế Điều chỉnh tới cơ quan cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp để được xem xét chấp thuận hoặc xem xét Điều chỉnh giấy phép xây dựng.

4. Đối với nhà ở riêng lẻ thuộc dự án phát triển đô thị và dự án phát triển nhà ở đã được xây dựng trước ngày 01/01/2015 có Điều chỉnh thiết kế so với thiết kế mẫu, thiết kế điển hình của dự án đã được phê duyệt nhưng vẫn đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải Điều chỉnh giấy phép xây dựng (đối với trường



hợp đã có giấy phép xây dựng) hoặc được công nhận để thực hiện giao dịch, đăng ký sở hữu theo quy định của pháp luật.

5. Công trình đã được cấp giấy phép xây dựng trước khi Luật Xây dựng năm 2014 có hiệu lực, nhưng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng nếu có Điều chỉnh thiết kế làm thay đổi nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp thì lập hồ sơ đề nghị Điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định của Thông tư này.

Điều 19. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 8 năm 2016.
2. Thông tư này thay thế Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng và những quy định về cấp giấy phép xây dựng tại Thông tư số 19/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về quản lý đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp và khu kinh tế.
3. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các cấp, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng Chính phủ;
- VP Trung ương và các Ban của Đảng;
- VP Quốc hội;
- VP Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Công báo;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các Cục, Vụ, Thanh tra Bộ Xây dựng;
- Cổng Thông tin điện tử của Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, Cục QLHĐXD.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Bùi Phạm Khánh

Sinh ra với sứ mệnh: **“Kiến trúc hoàn hảo – Lay động giác quan – Nâng tầm sống Việt”**
Kiến trúc Giác Quan – ArcSens luôn sát cánh cùng bạn trên hành trình xây dựng nên ngôi nhà mơ ước. Bằng việc áp dụng công nghệ tiên tiến nhất vào quy trình thiết kế, chúng tôi tự hào mang đến những sản phẩm **kiến trúc** và dịch vụ tốt nhất, vượt trên cả sự mong đợi của bạn.

[Kiến trúc Giác Quan](#)

