

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ XÂY DỰNG

**SỔ TAY HƯỚNG DẪN**  
**VỀ VIỆC XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ**  
**TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ XÂY DỰNG

**SỔ TAY HƯỚNG DẪN  
VỀ VIỆC XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

# I CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ

Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định pháp luật.

## 1. THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG:

Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn Giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ thuộc Ủy ban nhân dân các quận-huyện <sup>1</sup>.

## 2. THỜI HẠN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG:

Thời hạn giải quyết hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ là 15 ngày <sup>2</sup>.

## 3. CÁC TRƯỜNG HỢP XÂY DỰNG PHẢI LẬP THỦ TỤC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Việc đầu tư xây dựng mới, sửa chữa cải tạo đối với công trình nhà ở riêng lẻ phải được Ủy ban nhân dân các quận huyện cấp Giấy phép xây dựng, ngoại trừ các trường hợp sau <sup>3</sup>:

- ◆ Trường hợp sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình;
- ◆ Trường hợp sửa chữa, cải tạo làm thay đổi kiến trúc mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc;
- ◆ Nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, trừ nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

Đối với các trường hợp xây dựng, sửa chữa cải tạo nhà ở riêng lẻ được miễn Giấy phép xây dựng, chủ đầu tư nên thông báo việc sửa chữa

cải tạo xây dựng đính kèm nội dung đến Ủy ban nhân dân cấp xã để theo dõi và lưu hồ sơ (hạn chế trường hợp bị cơ quan chức năng xử phạt hành chính hành vi xây dựng không có Giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có Giấy phép xây dựng).

#### 4. THÀNH PHẦN HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Khi có nhu cầu xây dựng mới, sửa chữa cải tạo công trình nhà ở riêng lẻ, chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng cho Ủy ban nhân dân các quận-huyện, thành phần hồ sơ cụ thể như sau:

##### 4.1 Hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng mới <sup>4</sup>

- a/ Đơn đề nghị cấp Giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Chính phủ.
- 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 vẽ thiết kế xây dựng. (xem tại Mục 5)
- d/ Đối với công trình xây chen có tầng hầm, ngoài các tài liệu quy định nêu trên, 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.
- e/ 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.

1 Theo Khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014.

2 Theo điểm e Khoản 1 Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014.

3 Theo điểm g, h, k, l Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014

4 Theo Điều 11 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

## 4.2 Hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo <sup>5</sup>

- a/ Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo nhà ở, theo mẫu tại Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Chính phủ.
- b/ Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng 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.
- c/ 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.
- d/ Đối với các công trình nhà ở có liên quan đến 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.

## 5. BẢN VẼ THIẾT KẾ XÂY DỰNG

### 5.1 Bản vẽ thiết kế xây dựng đính kèm hồ sơ xin phép xây dựng:

- ◆ Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/50 - 1/500 kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
- ◆ Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;
- ◆ 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 (Mục 5.2), các bản vẽ thiết kế quy định tại

mục 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.

### 5.2 Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng<sup>6</sup>

- ◆ Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m<sup>2</sup> hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ nhà được tự thiết kế.
- ◆ Đối với nhà ở dưới 7 tầng, trừ trường hợp tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m<sup>2</sup> hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện.
- ◆ Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện và phải được thẩm định theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.
- \* Đối với trường hợp có yêu cầu thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện, hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng (tại Mục 4) cần cung cấp 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 03 ban hành kèm theo Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016, 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.

5 Theo Điều 12 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

6 Theo Điều 5 Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng.

## 6. GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÓ THỜI HẠN

### 6.1 Đối tượng <sup>7</sup>:

- ◆ Nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) của cá nhân thuộc khu vực có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì được xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo và xây dựng nhà ở riêng lẻ theo đúng mục đích sử dụng đất trước đó (trừ công trình xây dựng có mục đích sử dụng gây ô nhiễm môi trường, có nguy cơ cháy, nổ; các công trình theo quy định phải di dời ra khỏi khu dân cư).
- ◆ Các đối tượng công trình cụ thể được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn khi đã có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đảm bảo điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này và phải tuân thủ các quy định khác về Giấy phép xây dựng có thời hạn tại Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014.

### 6.2 Thành phần hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn <sup>8</sup>:

- ◆ Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như quy định đối với nhà ở riêng lẻ quy định tại các Mục 4. Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn”.
- ◆ Văn bản cam kết tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ.

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.



### 6.3 Quy mô:

Quy mô nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn phải hài hòa với kiến trúc, cảnh quan khu vực nhưng không được vượt quá 03 tầng (xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật hiện hành); các trường trường hợp cụ thể được quy định tại Điều 3 Quyết định 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định một số nội dung về cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- 
- 7 Theo Khoản 1 Điều 2 Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/6/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.
- 8 Theo khoản 2, 3 Điều 14 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng và điểm c khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014.

## II

## CÁC NỘI DUNG CẦN TRIỂN KHAI SAU KHI CÓ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

### 1. ĐIỀU KIỆN KHỞI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:

Có Giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có Giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 <sup>9</sup>.

### 2. THI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ Ở <sup>10</sup>:

#### 2.1. Quản lý trong thi công xây dựng

- a/ Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m<sup>2</sup> hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ nhà được tự tổ chức thi công xây dựng và chịu trách nhiệm về an toàn xây dựng và các ảnh hưởng của việc xây dựng nhà ở đến các công trình liền kề, lân cận;
- b/ Đối với nhà ở dưới 7 tầng, trừ trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này, việc thi công xây dựng được tổ chức, cá nhân có kinh nghiệm thi công xây dựng công trình với quy mô tương tự thực hiện. Trong quá trình thi công xây dựng, nếu phát hiện có dấu hiệu bất thường, chủ nhà phải tham khảo ý kiến của thiết kế để kịp thời xử lý;
- c/ Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, việc thi công xây dựng phải được tổ chức có đủ điều kiện năng lực thi công xây dựng theo quy định thực hiện. Chủ nhà phải chuẩn bị hồ sơ hoàn thành công trình theo quy định tại Phụ lục kèm theo Thông tư 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ và thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để được kiểm tra trước khi đưa công trình vào sử dụng.

#### 2.2 Khuyến khích giám sát thi công xây dựng nhà ở với các nội dung chủ yếu sau:

- a/ Kiểm tra biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn đối với nhà ở và các công trình liền kề, lân cận;

- b/** Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị trước khi đưa vào thi công xây dựng;
- c/** Kiểm tra hệ thống cấp pha, giàn giáo thi công;
- d/** Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công.

### **3. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM <sup>11</sup>:**

**3.1 Trước khi thi công xây dựng**, chủ nhà chủ động liên hệ với các chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận để kiểm tra hiện trạng và ghi nhận các khuyết tật của công trình liền kề, lân cận (nếu có). Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận có trách nhiệm phối hợp với chủ nhà để kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình làm căn cứ giải quyết các tranh chấp (nếu có).

**3.2 Trong quá trình thi công xây dựng**, nếu công trình liền kề, lân cận có dấu hiệu bị lún, nứt, thấm, dột hoặc có nguy cơ sập đổ do ảnh hưởng của việc xây dựng nhà ở gây ra, chủ nhà phải phối hợp với chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận để kiểm tra, xác định nguyên nhân và thống nhất biện pháp khắc phục. Trường hợp các bên không thống nhất thì tranh chấp phát sinh được giải quyết theo quy định của pháp luật.

**3.3 Các vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng nhà ở** được xử lý theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan (quy định tại mục III Sổ tay này).



<sup>9</sup> Theo Khoản 2 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014.

<sup>10</sup> Theo Điều 6 Thông tư 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ.

<sup>11</sup> Theo Điều 8 Thông tư 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ.

#### 4. CÁC NỘI DUNG KHÁC

- ◆ Chủ đầu tư phải 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 <sup>12</sup>.
  - ◆ Việc thi công xây dựng nhà ở phải đảm bảo chất lượng công trình, an toàn lao động và đảm bảo vệ sinh môi trường; tuân thủ các quy định trong giấy phép xây dựng, không làm ảnh hưởng bất lợi tới các công trình liền kề, lân cận.
  - ◆ Những công trình có nguy cơ sụp đổ bất ngờ phải có biện pháp chống đỡ an toàn, đặt rào ngăn, biển cấm người qua lại vùng nguy hiểm.
  - ◆ Phải liên hệ cơ quan Quản lý hạ tầng giao thông kỹ thuật (Ủy ban nhân dân quận huyện hoặc Sở Giao thông vận tải) để lập thủ tục cấp phép sử dụng vỉa hè theo đúng thẩm quyền quản lý (nếu có sử dụng vỉa hè khi thi công).
  - ◆ Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng nhà ở khác với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp về <sup>13</sup>:
    - Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc.
    - Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính.
    - Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường
- Chủ đầu tư phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng theo nội dung điều chỉnh. Những thay đổi khác thì không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng đã cấp.

- ◆ Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Mỗi giấy phép xây dựng chỉ được gia hạn tối đa 02 lần. Thời gian gia hạn mỗi lần là 12 tháng. Khi hết thời gian gia hạn giấy phép xây dựng mà chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới <sup>14</sup>.
- ◆ Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đã hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép, nhưng quy hoạch chưa được thực hiện thì chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình đề nghị cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét gia hạn thời gian tồn tại cho đến khi quy hoạch được triển khai thực hiện. Thời hạn tồn tại công trình được ghi ngay vào giấy phép xây dựng có thời hạn đã được cấp <sup>15</sup>.

.....

<sup>12</sup> Theo điểm c Khoản 2 Điều 106 Luật Xây dựng năm 2014

<sup>13</sup> Theo Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014.

<sup>14</sup> Theo Điều 99 Luật Xây dựng năm 2014.

<sup>15</sup> Theo Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014.

# III

## XỬ LÝ VI PHẠM TRẬT TỰ XÂY DỰNG

### 1. HÀNH VI XÂY DỰNG SAI PHÉP <sup>16</sup>

#### 1.1. Định nghĩa xây dựng sai phép:

Xây dựng sai phép là hành vi thi công xây dựng sai so với nội dung Giấy phép xây dựng được cơ quan quản lý nhà nước cấp và bản vẽ đính kèm Giấy phép xây dựng, cụ thể:

- ◆ Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc;
- ◆ Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính;
- ◆ Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

#### 1.2. Xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi xây dựng sai phép

##### 1.2.1. Phạt tiền

**a/** Đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo như sau:

- ◆ Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị;
- ◆ Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm c khoản này <sup>17</sup>.

**b/** Đối với trường hợp cấp phép xây dựng mới như sau:

- ◆ Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị;

- ◆ Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc xây dựng công trình khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm c khoản này<sup>18</sup>.

### 1.2.2. Biện pháp khắc phục hậu quả

**a/** Đối với hành vi vi phạm thi công xây dựng sai phép mà hành vi vi phạm đã kết thúc: Buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm<sup>19</sup>;

**b/** Đối với hành vi vi phạm thi công xây dựng sai phép mà đang thi công xây dựng thì xử lý như sau<sup>20</sup>:

- ◆ Lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm dừng thi công xây dựng công trình;
- ◆ Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy phép xây dựng;



<sup>16</sup> Cơ sở pháp lý: Theo Khoản 4 Điều 5 Thông tư số 03/2018/BXD-TT ngày 24/4/2018 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số Điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ; Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014.

<sup>17</sup> Theo Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

<sup>18</sup> Theo Khoản 4 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

<sup>19</sup> Theo quy định tại Điểm d, Khoản 11, Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

<sup>20</sup> Theo quy định tại Khoản 12, Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

- ◆ Hết thời hạn thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình với người có thẩm quyền xử phạt giấy phép xây dựng được điều chỉnh thì bị áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.
- c/ Sau khi được điều chỉnh giấy phép xây dựng, công trình, phần công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy phép xây dựng thì tổ chức, cá nhân vi phạm phải tháo dỡ công trình hoặc phần công trình đó mới được tiếp tục xây dựng<sup>21</sup>.

## 2. HÀNH VI XÂY DỰNG KHÔNG PHÉP

### 2.1. Định nghĩa xây dựng không phép:

Hành vi thi công xây dựng công trình không có Giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có Giấy phép xây dựng (trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng theo Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014) là hành vi xây dựng không phép.

### 2.2. Xử lý vi phạm hành chính đối với hành vi xây dựng không phép

#### 2.2.1. Phạt tiền<sup>22</sup>

- a/ Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc xây dựng công trình khác không thuộc các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c Khoản 5, Điều 15, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ;
- b/ Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị;

#### 2.2.2. Biện pháp khắc phục hậu quả

- a/ Đối với hành vi vi phạm thi công xây dựng không phép mà hành vi vi phạm đã kết thúc: Buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm<sup>23</sup>.



**b/** Đối với hành vi vi phạm thi công xây dựng không phép mà đang thi công xây dựng thì xử lý như sau <sup>24</sup>:

- ◆ Lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm dừng thi công xây dựng công trình;
- ◆ Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;
- ◆ Hết thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình với người có thẩm quyền xử phạt giấy phép xây dựng thì bị áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.

**c/** Sau khi được cấp giấy phép xây dựng, công trình, phần công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy phép xây dựng thì tổ chức, cá nhân vi phạm phải tháo dỡ công trình hoặc phần công trình đó mới được tiếp tục xây dựng <sup>25</sup>.

21 Theo quy định tại Khoản 13, Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

22 Theo quy định tại Khoản 5 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

23 Theo quy định tại Điểm d, Khoản 11, Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ

24 Theo quy định tại Khoản 12, Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ

25 Theo quy định tại Khoản 13, Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ

### 3. RIÊNG ĐỐI VỚI CÁC TRƯỜNG HỢP

- ◆ Xây dựng công trình vi phạm chỉ giới xây dựng;
- ◆ Xây dựng công trình sai cốt xây dựng;
- ◆ Xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông (trừ trường hợp quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ, đường sắt), thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực đã được cảnh báo về nguy cơ lở đất, lũ quét, lũ ống (trừ trường hợp xây dựng công trình để khắc phục những hiện tượng này);
- ◆ Xây dựng coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác hoặc của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung.

Thì sẽ bị xử phạt theo Khoản 7 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ: mức phạt từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng. Ngoài ra, bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.

### 4. TRƯỜNG HỢP ĐÃ BỊ LẬP BIÊN BẢN VI PHẠM HÀNH CHÍNH THEO QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 2, KHOẢN 4, KHOẢN 5 VÀ KHOẢN 7 ĐIỀU 15 NGHỊ ĐỊNH SỐ 139/2017/NĐ-CP NGÀY 27/11/2017 CỦA CHÍNH PHỦ MÀ VẪN TIẾP TỤC THỰC HIỆN HÀNH VI VI PHẠM

- ◆ Phạt tiền từ 35.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị nhưng không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ;
- ◆ Phạt tiền từ 300.000.000 đồng đến 350.000.000 đồng đối với xây dựng công trình thuộc trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

## 5. TRƯỜNG HỢP TÁI PHẠM

Một hành vi vi phạm hành chính mà tổ chức, cá nhân đã chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của người có thẩm quyền hoặc đã thực hiện xong quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính của người có thẩm quyền, trong thời hạn 01 năm (đối với hình thức phạt tiền) kể từ ngày thực hiện các quyết định này mà lại tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm hành chính đó thì bị coi là tái phạm và bị xử phạt theo quy định tại Khoản 9 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ <sup>26</sup>.

**Ví dụ:** Nguyễn Văn A có hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ ở đô thị sai Giấy phép xây dựng được cấp vào khoảng tháng 3 năm 2018 và bị cơ quan chức năng ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ, A đã chấp hành nộp phạt và khắc phục xong phần xây dựng sai phép, đến cuối năm 2018, A lại tiếp tục thi công xây dựng sai phép. Như vậy, hành vi của A bị coi là tái phạm và sẽ bị xử phạt theo quy định tại Khoản 9 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

26 Khoản 9 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định:

“a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm b, điểm c Khoản 9 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ;

b) Phạt tiền từ 70.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ”.

## **6. XỬ LÝ VI PHẠM HÀNH CHÍNH ĐỐI VỚI HÀNH VI XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT KHÔNG ĐƯỢC PHÉP XÂY DỰNG (ĐẤT NÔNG NGHIỆP)**

Hành vi xây dựng công trình trên đất không được phép xây dựng (đất nông nghiệp) thì sẽ bị xem xét xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; ngoài việc bị xử phạt tiền còn bị áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả: “Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm”; “Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm”.

## **7. TRƯỜNG HỢP CÁ NHÂN, TỔ CHỨC KHÔNG CHẤP HÀNH QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH THÌ BỊ XỬ LÝ RA SAO? KINH PHÍ THỰC HIỆN VIỆC CƯỠNG CHẾ THAO DỠ NHƯ THẾ NÀO?**

Căn cứ Điều 73 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 về thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính phải chấp hành Quyết định xử phạt trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định xử phạt vi phạm hành chính; trường hợp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính có ghi thời hạn thi hành nhiều hơn 10 ngày thì thực hiện theo thời hạn đó. Trường hợp cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính không chấp hành nộp tiền phạt thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại Điều 86 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 “Khấu trừ một phần lương hoặc một phần thu nhập, khấu trừ tiền từ tài khoản của cá nhân, tổ chức vi phạm”.

Đối với trường hợp xử phạt vi phạm hành chính có buộc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, trường hợp cá nhân, tổ chức vi phạm không chấp hành tháo dỡ phần diện tích xây dựng vi phạm theo nội dung Quyết định xử phạt vi phạm hành chính sẽ bị cưỡng chế tháo dỡ; chi phí tổ chức thi hành biện pháp khắc phục hậu quả do cá nhân, tổ chức vi phạm chi trả theo quy định tại Khoản 5 Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

## **8. XỬ PHẠT ĐỐI VỚI HÀNH VI TỔ CHỨC THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VI PHẠM QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG GÂY LÚN, NÚT HOẶC HƯ HỎNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, CÔNG TRÌNH LÂN CẬN**

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 và Khoản 2 Điều 30 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ: hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình vi phạm quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình lân cận (mà các bên không thỏa thuận được việc bồi thường theo quy định của pháp luật dân sự); gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác sẽ bị xử phạt như sau:

### **8.1. Xử phạt đối với Chủ đầu tư:**

- ◆ Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại nông thôn;
- ◆ Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị.

### **8.2. Xử phạt đối với Đơn vị thi công:**

- ◆ Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại nông thôn;
- ◆ Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị.

Đồng thời, theo Thông tư số 03/2018/BXD-TT ngày 24/4/2018 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số Điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ, sau khi Biên bản vi phạm hành chính được lập, chủ đầu tư và bên bị thiệt hại không tự thỏa thuận được về việc bồi thường thiệt hại và một bên có đơn yêu cầu gửi Chủ tịch UBND cấp xã giải quyết thì sẽ được giải quyết theo trình tự quy định cụ thể tại Thông tư trên ■

## ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

### PHỤ LỤC SỐ 1

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng)

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

### ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

(Sử dụng cho công trình: Nhà ở riêng lẻ)

Kính gửi: .....

#### 1. Thông tin về chủ đầu tư:

- Tên chủ đầu tư (tên chủ hộ): .....
- Người đại diện: ..... Chức vụ (nếu có): .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Số nhà: ..... Đường/phố ..... Phường/xã .....
- Quận/huyện Tỉnh/thành phố: .....
- Số điện thoại: .....

#### 2. Thông tin công trình:

- Địa Điểm xây dựng: .....
- Lô đất số: ..... Diện tích ..... m<sup>2</sup>.
- Tại số nhà: ..... Đường/phố .....
- Phường/xã ..... Quận/huyện .....
- Tỉnh, thành phố: .....

#### 3. Nội dung đề nghị cấp phép:

- Cấp công trình: .....

## ĐƠN ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN/CẤP LẠI GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

### PHỤ LỤC SỐ 2

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng)

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

### ĐƠN ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN/CẤP LẠI GIẤY PHÉP XÂY DỰNG (Sử dụng cho: Công trình/Nhà ở riêng lẻ)

Kính gửi: .....

- Tên chủ đầu tư (Chủ hộ): .....
    - Người đại diện: ..... Chức vụ: .....
    - Địa chỉ liên hệ: .....
    - Số nhà: ..... Đường (phố) ..... Phường (xã) .....
    - Quận (huyện) ..... Tỉnh, thành phố: .....
    - Số điện thoại: .....
  - Địa Điểm xây dựng: .....
    - Lô đất số: ..... Diện tích .....m<sup>2</sup>.
    - Tại: ..... Đường: .....
    - Phường (xã) ..... Quận (huyện) .....
    - Tỉnh, thành phố: .....
  - Giấy phép xây dựng đã được cấp: (số, ngày, cơ quan cấp)
- Nội dung Giấy phép:
- .....





## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 7

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 1130/GPXD - UBND

Quận 7, ngày 08 tháng 8 năm 2019

### GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

**1. Cấp cho chủ đầu tư:** [Redacted]

- Số nhà: [Redacted]

**2. Được phép xây dựng công trình:** Nhà ở riêng lẻ.

- Theo thiết kế có ký hiệu: KT01/01

- Do: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng & Đo đạc Hưng Thịnh Phát lập.

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: Thửa số 519, tờ bản đồ số 66, phường Phú Thuận, quận 7. ✓

+ Địa chỉ: 34/1, khu phố 2, phường Phú Thuận, quận 7.

+ Diện tích lô đất (đã trừ lộ giới, đất Nông Nghiệp và ranh CVCX): 74,20m<sup>2</sup>.

+ Cốt nền xây dựng công trình: ±0.000 tại cao độ đỉnh đường hẻm trước công trình.

+ Mật độ xây dựng: 79,69%; hệ số sử dụng đất: 2,39 lần.

+ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Hẻm phía Tây lộ giới 4,0m, ranh lộ giới theo ranh quy hoạch. ✓

+ Diện tích xây dựng (tầng 1): 59,13m<sup>2</sup>.

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 177,39m<sup>2</sup>.

+ Cao độ tầng 1 (từ cốt ±0.000 đến sàn lầu một): 4,0m.

+ Chiều cao công trình (từ cốt ±0.000 đến đỉnh mái): 12,60m.

+ Số tầng: 03 tầng. ✓

**3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:** Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất - Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11109 do Ủy ban nhân dân quận 7 cấp ngày 19/12/2018. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.

**4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì phải đề nghị gia hạn giấy phép.**

**Nơi nhận:**

- Chủ đầu tư;
- P.QLĐT;
- Đội Thanh tra địa bàn quận 7;
- Đội TTĐT;
- UBND phường Phú Thuận;
- Lưu (GPXD/Thảo)

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

ỦY BAN NHÂN DÂN  
QUẬN TÂN BÌNH

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

Tân Bình, ngày 22 tháng 12 năm 2018

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 18. 2786 /GPXD

- Cấp cho:  
- Địa chỉ thường trú:
- Được phép xây dựng công trình:  
- Theo bản vẽ thiết kế có ký hiệu: 177/XP ngày 21/11/2018  
- Do Công ty TNHH MTV tư vấn thiết kế xây dựng An Nhiên lập.  
- Gồm các nội dung như sau:
  - + Loại công trình: nhà ở riêng lẻ; Cấp công trình: cấp III
  - + Diện tích khu đất (phù hợp quy hoạch và được công nhận): 53,26m<sup>2</sup>
  - + Vị trí xây dựng: Thửa 41 tờ bản đồ 63 ĐCQ-2005 P15
  - + Địa chỉ xây dựng: 78/17/7 đường Cống Lở, Phường 15, quận Tân Bình
  - + Cốt nền xây dựng công trình: Cốt ±0,00 ≥ 2.10m hệ cao độ Hòn Dấu (theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phường 15).
  - + Cốt cao độ tại tầng 1 (tầng trệt): +0,20m so với cốt nền xây dựng công trình
  - + Mật độ xây dựng: 98,31%. Hệ số sử dụng đất: 4,21
  - + Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Cách tim hẻm 3,00m
  - + Màu sắc công trình: Phù hợp và hài hòa với cảnh quan kiến trúc xung quanh.
  - + Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt): 52,43m<sup>2</sup>; Tổng diện tích sàn: 224,18m<sup>2</sup>
  - + Chiều cao tầng 1: 5,80m; Chiều cao công trình: 15,60m.
  - + Số tầng: 5 tầng (3 tầng + tầng lửng + tầng sân thượng)
  - Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về ranh đất xây dựng.
  - Phần diện tích ô thông tầng đã được tính vào mật độ xây dựng công trình trên lô đất, chủ đầu tư không được xây dựng bit ô thông tầng.
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 088/UB-GCN ngày 09/01/2009 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp.
- Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

### CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp phường nơi xây dựng công trình trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
6. Phải tuân thủ các quy trình và các yêu cầu kỹ thuật khi lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình (bao gồm bồn nước); Phải thường xuyên thực hiện kiểm tra, bảo trì các thiết bị và các kết cấu lắp đặt trong công trình theo quy định.

### GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh: Gia hạn
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: 12 tháng kể từ ngày gia hạn

Tân Bình, ngày ..... tháng ..... năm.....

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

### GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

3. Nội dung gia hạn, điều chỉnh: Gia hạn
4. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: 12 tháng kể từ ngày gia hạn

Tân Bình, ngày ..... tháng ..... năm.....

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 9 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quận 9, ngày 11 tháng 11 năm 2019

### GIẤY PHÉP XÂY DỰNG Số: 3604 /GPXD

- Cấp cho: [REDACTED]  
Địa chỉ: [REDACTED]
- Được phép xây dựng công trình: **Nhà ở riêng lẻ**
  - Theo thiết kế có ký hiệu: **BVXPXD**
  - Do: **Công ty TNHH Một thành viên Đo đạc Thiết kế Xây dựng Anh Mỹ Số lập.**
  - Gồm các nội dung sau:
    - Vị trí xây dựng: **1229/21 ấp Thái Bình 2, Phường Long Bình, Quận 9, Trên lô đất số: Một phần thửa 08 tờ BĐ số 04, Tài liệu 2003**
    - Cốt nền xây dựng công trình: **0,2m so với mặt hẻm hiện hữu**
    - Mật độ xây dựng: **100%**, hệ số sử dụng đất: **3**
    - Diện tích: **49,60m<sup>2</sup>**.
    - Màu sắc công trình: Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.
    - Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: **Hẻm: 5m; Đường: 6m (theo QHPK tỷ lệ 1/2000).**
    - Diện tích xây dựng tầng 1: **35,40m<sup>2</sup>**.
    - Tổng diện tích sàn: **106,20m<sup>2</sup>**.
    - Chiều cao công trình: **11,80m**, số tầng: **03**.
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất:
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 476685 (H 00352/26830) do UBND Quận 9 cấp ngày 05/8/2005.
- Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn **12** tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.  
**\* Ghi chú:**
  - Trường hợp chủ đầu tư sử dụng không đúng mục đích nhà ở riêng lẻ phải liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền xin đăng ký hoặc chuyển mục đích sử dụng theo quy định và thẩm định bản vẽ thiết kế xây dựng theo Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ trước khi khởi công xây dựng công trình.
  - Trước khi khởi công xây dựng theo giấy phép được cấp, chủ đầu tư phải liên hệ với đơn vị có chức năng đo đạc định vị ranh đất xây dựng theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
  - Chủ đầu tư và các đơn vị tham gia hoạt động xây dựng phải có giải pháp thi công xây dựng công trình, tháo dỡ công trình cũ (nếu có) và chịu trách nhiệm

## GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

đảm bảo an toàn cho các công trình liền kề cũng như quản lý chất lượng công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư phải tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật khi lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình (bao gồm bồn nước); yêu cầu chủ sở hữu phải thực hiện kiểm tra, bảo trì thiết bị và các kết cấu lắp đặt trong công trình.

- Chủ đầu tư, các đơn vị có liên quan thi công xây dựng phần ngầm công trình nghiên cứu các yêu cầu về lập, phê duyệt thiết kế biện pháp thi công và thi công phần ngầm công trình, nhằm đảm bảo an toàn công trình lân cận khi thi công phần ngầm công trình (theo Quyết định 44/2016/QĐ-UBND ngày 05/11/2016).

- Nếu có sự tranh chấp, khiếu nại về ranh nhà, đất chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, trường hợp ranh khu đất hoặc khoảng cách đến các công trình lân cận có thay đổi, chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy phép xây dựng cho phù hợp ./

### Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Đội Thanh tra địa bàn Quận 9;
- UBND Phường Long Bình;
- Lưu: VT, (T02)LT

KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH

### CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân phường nơi xây dựng công trình trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế làm thay đổi nội dung giấy phép xây dựng thì chủ đầu tư phải tạm ngưng thi công và liên hệ Phòng Quản lý đô thị quận để được hướng dẫn điều chỉnh giấy phép, không được xây dựng sai phép. Sau khi được hướng dẫn, chủ đầu tư phải lập hồ sơ điều chỉnh và đề nghị điều chỉnh giấy phép, đồng thời chờ quyết định của cơ quan cấp phép xây dựng trước khi thi công tiếp tục.

### GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn: Thời hạn của giấy phép xây dựng
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: đến hết ngày.....tháng.....năm 20....

*Quận 9, ngày ..... tháng ..... năm 20.....*

## **SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

<https://soxaydung.hochiminhcity.gov.vn>

Ứng dụng trực tuyến - APP MOBILE SXD247



