

Số : 5236 /BXD-QHKT

Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2021

V/v hướng dẫn triển khai các quy
định pháp luật xây dựng trên địa bàn
tỉnh Bình Thuận

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2236/SXD-QHKT ngày 08/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận đề nghị hướng dẫn về một số nội dung vướng mắc trong quá trình triển khai pháp luật xây dựng. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về thủ tục liên quan đến quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị:

1. Về lấy ý kiến Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng:

a. Đối với quy hoạch trong đô thị:

Căn cứ Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (được sửa đổi tại Khoản 7 Điều 29 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018), quy hoạch chung thị trấn được lập trong phạm vi ranh giới đô thị thì Ủy ban nhân dân thị trấn có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân thị trấn về quy hoạch chung đô thị trước khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với trường hợp cụ thể nêu tại văn bản số 2236/SXD-QHKT, Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận cần căn cứ vào các quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương trong Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 để tham mưu cho UBND tỉnh tổ chức thực hiện.

b. Đối với quy hoạch ngoài đô thị:

(1) Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu xây dựng các khu chức năng ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh thuộc trách nhiệm tổ chức lập của UBND tỉnh Bình Thuận theo quy định tại khoản 2 Điều 24 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi tại Khoản 7 Điều 28 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018 thì phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trước khi phê duyệt.

Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu xây dựng các khu chức năng ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh thuộc trách nhiệm tổ chức lập của cấp huyện theo quy định tại Khoản 3 Điều 24 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi tại Khoản 7 Điều 28 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có

liên quan đến quy hoạch năm 2018 thì phải trình Hội đồng nhân dân cấp huyện thông qua trước khi phê duyệt.

Tùy theo từng trường hợp cụ thể, Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận cần căn cứ vào các quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương trong Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 để tham mưu cho UBND tỉnh tổ chức thực hiện.

(2) Các quy định tại Điều 24 Luật Xây dựng năm 2014 được đã được sửa đổi tại Khoản 7 Điều 28 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018. Trong đó quy định rõ trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng: khu vực được giao quản lý thuộc Ủy ban nhân dân huyện; khu vực được giao đầu tư thuộc Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng.

Theo quy định tại Điều 34 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi tại Khoản 9 Điều 28 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018 chỉ quy định "*Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt*", không quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực được giao đầu tư phải trình Hội đồng nhân dân trước khi phê duyệt, tuy nhiên phải thực hiện đầy đủ việc lấy ý kiến theo quy định tại Điều 16, Điều 17 Luật Xây dựng năm 2014.

Tùy theo từng trường hợp cụ thể, Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận cần căn cứ vào quy định về trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch để tham mưu cho UBND tỉnh tổ chức thực hiện.

(3) Đối với việc thông qua nội dung quy hoạch của Hội đồng nhân dân bằng Nghị quyết hoặc văn bản hành chính thông thường, Sở Xây dựng cần căn cứ vào trình tự, thủ tục thực hiện quy chế làm việc của các cơ quan nhà nước tại địa phương và đảm bảo phù hợp với quy định về hoạt động của chính quyền địa phương được quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015.

(4) Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư: Căn cứ khoản 1, Điều 16 Luật Xây dựng năm 2014 "*Cơ quan, chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng*" không phân biệt trong hay ngoài phạm vi lập quy hoạch. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận nghiên cứu áp dụng theo quy định.

2. Về thủ tục lập quy hoạch xây dựng khu vực ở nông thôn:

Bộ Xây dựng đã có văn bản số 4448/BXD-QHKT ngày 14/9/2020 gửi Sở Xây dựng Bình Thuận hướng dẫn một số nội dung vướng mắc trong quá trình triển khai quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng, trong đó có nội dung liên quan đến việc triển khai lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng ngoài phạm vi đô thị. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận nghiên cứu áp dụng

II. Về thủ tục liên quan đến cấp giấy phép xây dựng:

1. Về điều kiện cấp giấy phép xây dựng liên quan đến mục đích sử dụng đất:

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 95 Luật Xây dựng năm 2014 thì hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến là “Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Đất đai năm 2013 thì nguyên tắc sử dụng đất là “*Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất*”. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu áp dụng theo quy định.

2. Về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng cho dự án, nhóm công trình thuộc dự án:

Theo quy định tại khoản 17 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 thì “Giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình”.

Giấy tờ hợp pháp về đất đai được quy định tại Điều 3 Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

Tại điểm 5 khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 quy định “*Đối với dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, giấy phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án khi các công trình có yêu cầu thi công đồng thời, bảo đảm các yêu cầu về điều kiện, thời hạn cấp giấy phép xây dựng và yêu cầu đồng bộ của dự án*”. Do đó, giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng cho công trình, nhóm công trình, cả dự án là sử dụng đối với từng công trình, nhóm công trình hoặc cả dự án đó.



Về mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng của công trình được xác định theo quy hoạch xây dựng được duyệt.

3. Về thu hồi giấy phép xây dựng:

Theo khoản 1 Điều 101 Luật Xây dựng năm 2014, khoản 1 Điều 53 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, khoản 2 Điều 3 và khoản 10 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng không có quy định thu hồi giấy phép xây dựng công trình khi hết hiệu lực của giấy phép.

Pháp luật về xây dựng chỉ quy định về thời gian gia hạn giấy phép xây dựng tại khoản 1 Điều 99 Luật Xây dựng năm 2014. Do đó, trường hợp có phát sinh các yêu cầu cần điều chỉnh, quản lý, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận rà soát, tổng kết và đánh giá để kiến nghị sửa đổi quy định pháp luật cho phù hợp.

III. Về một số nội dung khác

Các nội dung về: chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng dự án, công trình; cơ sở để cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc các dự án đầu tư trong thị trấn; Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận trong quá trình sửa đổi, bổ sung pháp luật về xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về một số nội dung vướng mắc trong quá trình triển khai pháp luật về quy hoạch đô thị để Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Cục HĐXD;
- Lưu: VT, Vụ QHKT. Mmh

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
PHÓ VỤ TRƯỞNG



Nguyễn Chí Ngọc