

Số: *1754* /STP-XDKTVB

Đồng Nai, ngày 17 tháng 12 năm 2015

V/v thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 3506/SXD-QLKT&PTĐT ngày 17/12/2015 của Sở Xây dựng đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo và các văn bản pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

I. Hồ sơ thẩm định

Hồ sơ dự thảo được cơ quan soạn thảo gửi đến theo quy định gồm:

- Công văn đề nghị thẩm định.
- Dự thảo Quyết định, Quy định.
- Bản sao văn bản góp ý các sở, ban, ngành và địa phương.

II. Đánh giá chung nội dung dự thảo xây dựng

1. Về căn cứ pháp lý làm cơ sở xây dựng: Cơ quan soạn thảo liệt kê các văn bản pháp luật còn hiệu lực thi hành

2. Về sự cần thiết ban hành: để đảm bảo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn phù hợp với quy định hướng dẫn của Trung ương, việc Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là cần thiết.

III. Thẩm định nội dung dự thảo xây dựng

A. Đối với dự thảo Quyết định

1. Về hình thức trình bày: Sở Tư pháp nhất trí với hình thức dự thảo xây dựng.
2. Về nội dung: đề nghị cơ quan soạn thảo thống nhất nội dung trình bày giữa Điều 1 và trích yếu của văn bản.

B. Đối với dự thảo Quy định

1. Về phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng – Điều 1

a) Về phạm vi điều chỉnh

Qua nghiên cứu dự thảo, Sở Tư pháp xét thấy toàn bộ quy định tại dự thảo điều chỉnh cho công tác cấp giấy phép xây dựng (bao gồm quy trình cấp giấy phép)

và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng. Với việc quy định loại trừ, cơ quan soạn thảo nên xác định cụ thể gồm những trường hợp nào sẽ thực hiện theo Luật Xây dựng và Nghị định 59/2015/NĐ-CP để đảm bảo dự thảo được toàn diện, làm cơ sở để thay thế các Quyết định được trình bày tại Điều 2 dự thảo Quyết định (ví dụ như công tác quản lý các công trình sau khi được cấp giấy phép xây dựng).

Trong trường hợp này, để phù hợp hơn đề nghị chỉnh sửa phạm vi điều chỉnh như sau:

“1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định về hoạt động cấp giấy phép xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Những quy định khác liên quan đến công tác quản lý công trình theo giấy phép xây dựng thống nhất thực hiện theo Luật Xây dựng năm 2014 và các văn bản hướng dẫn của bộ, ngành trung ương”.

b) Về đối tượng áp dụng – khoản 2 Điều 1

Đề nghị cơ quan soạn thảo xác định đối tượng nào chịu sự tác động trực tiếp từ hoạt động cấp giấy phép xây dựng của cơ quan quản lý nhà nước, cụ thể như: các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước liên quan đến đầu tư xây dựng và các cơ quan, đơn vị liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Điểm a khoản 2: đề nghị bỏ vì nội dung này được xem là điều kiện để khởi công xây dựng công trình và nội dung này đã được thể hiện tại Điều 3 dự thảo.

- Điểm b: đề nghị tách và trình bày nội dung này thành 01 điều riêng quy định về các công trình được miễn giấy phép xây dựng.

Đồng thời đề nghị bổ sung thêm trường hợp đối với công trình tín ngưỡng, công trình tôn giáo không phải là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng mà không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực, an toàn của công trình và khu vực xung quanh thì không phải xin cấp giấy phép xây dựng (Điều 35 Nghị định số 92/2012/NĐ-CP).

2. Tại Điều 4

Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét bỏ, vì đối với việc liệt kê các điều khoản là không đảm bảo tính đầy đủ, hơn nữa với trách nhiệm liên quan khi phối hợp thực hiện quy trình cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan tài nguyên và môi trường sẽ có ý kiến cụ thể theo quy định.

3. Tại Điều 5

- Khoản 1 đề nghị trình bày rõ cụm từ “được ghi cụ thể mức tối đa hoặc tối thiểu trong giấy phép xây dựng đã được cấp”.

- Như tiêu đề của điều thể hiện là “quản lý trật tự xây dựng”. Tuy nhiên, nội dung quy định tại dự thảo theo ý kiến của Sở Tư pháp nhận định còn chung chung được hiểu là quản lý các công trình theo giấy phép xây dựng, chưa đề ra được cụ thể công tác quản lý nhà nước, vai trò của Thanh tra Sở Xây dựng và chính quyền địa phương như thế nào để xử lý triệt để các hành vi vi phạm khi xây dựng công

trình không có giấy phép mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng; công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng, nên nhấn mạnh vào công tác phối hợp thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý (theo Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ). Trường hợp cần thiết, để thực hiện nhiệm vụ này có hiệu quả, cơ quan soạn thảo cần nhắc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản riêng quy định về công tác phối hợp quản lý trật tự xây dựng để áp dụng trên địa bàn.

4. Tại Điều 10

Đề nghị khi trình bày điều kiện cấp giấy phép xây dựng cơ quan soạn thảo nên liệt kê cụ thể đối với phạm vi thực hiện từng loại công trình như: trong đô thị, ngoài đô thị.... Trong trường hợp này, để thuận lợi cho quá trình áp dụng cơ quan soạn thảo nên trình bày theo hình thức như sau:

“Điều.....Điều kiện về cấp giấy phép xây dựng

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị
2. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị

.....

5. Tại Điều 11

- Khoản 2 đề nghị bỏ, dự thảo nên tập trung điều chỉnh các loại cấp trình thuộc thẩm quyền cấp phép của địa phương.

- Khoản 3: đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày thống nhất các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 103 Luật Xây dựng, cụ thể là: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 được xếp hạng; công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài*”

Một số nội dung quy định việc ủy quyền, cơ quan soạn thảo nên xác định lại công trình nào sẽ ủy quyền và công trình nào sẽ phân cấp hẳn cho Sở Xây dựng thực hiện, vì khoản 2 Điều 103 Luật quy định rõ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp cho các đơn vị thực hiện việc cấp giấy phép, không nên quy định theo hình thức ủy quyền như dự thảo xây dựng.

- Khoản 5: đối với các công trình đầu tư trong khu công nghiệp nên xem xét phân cấp cho Ban Quản lý các khu công nghiệp thực hiện vì sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong quá trình đầu tư, nếu cần thiết để đảm bảo cho công tác quản lý nhà nước thì phân định rõ những hạn mục nào phải có sự phối hợp với Sở xây dựng trước khi Ban Quản lý các khu công nghiệp cấp phép và nội dung này nên quy định rõ tại dự thảo.

- Khoản 6: việc quy định thẩm quyền cấp giấy phép của Ủy ban nhân dân cấp huyện đề nghị cơ bản quy định thống nhất với khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng, bên cạnh đó căn cứ thực tiễn của công tác quản lý tại địa phương, cơ quan soạn thảo nên cụ thể hóa các loại dự án, cấp công trình để thuận lợi cho việc áp dụng

- Khoản 7: đề nghị cơ quan soạn thảo xem lại vì nội dung quy định chung chung gây khó hiểu, cụ thể như cơ quan cấp giấy phép công trình có cấp cao nhất của dự án thực hiện là cơ quan nào.

6. Đối với quy định về thành phần hồ sơ của mỗi loại công trình: căn cứ quy định của Luật Xây dựng và Nghị định số 59/2015/NĐ-CP, đối với việc quy định thực hiện công chứng hoặc chứng thực đối với một số loại giấy tờ tại phần phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép, cơ quan soạn thảo nên báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép thực hiện để đảm bảo cho công tác quản lý nhà nước, hạn chế tình trạng gian dối giấy tờ của chủ đầu tư khi lập hồ sơ.

7. Các trạm thu phát sóng thông tin di động (BTS)

Nội dung dự thảo xây dựng có đề cập đến việc thay thế Quyết định số 46/2008/QĐ-UBND ngày 18/8/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trạm thu phát sóng thông tin di động ở các đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, tại dự thảo cơ quan soạn thảo chưa quy định về hồ sơ cấp giấy phép xây dựng các trạm này, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung tại dự thảo.

8. Tại Điều 22

Theo như tiêu đề của điều xác định phạm vi gồm quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh, gia hạn giấy phép, tuy nhiên nội dung trình bày chưa bao gồm quy trình cấp lại, gia hạn giấy phép đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung đầy đủ.

9. Tại Chương III

- Do nội dung trình bày tại chương chủ yếu quy định về trách nhiệm thực hiện của các cơ quan có liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng, không viện dẫn thực hiện theo điều khoản cụ thể nào của văn bản Trung ương. Vì vậy, để đảm bảo phù hợp đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh tiêu đề của Chương là **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**.

- Tiêu đề của Điều 25 đề nghị chỉnh sửa như sau: **“Trách nhiệm thực hiện”**.

10. Về quy trình thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng – Điều 22, Điều 23

Như dự thảo xác định quy trình cấp giấy phép của cơ quan có thẩm quyền là 30 ngày, trong đó 07 ngày thực hiện thẩm định hồ sơ, 12 ngày để phối hợp lấy ý kiến cơ quan có liên quan, như vậy cơ quan có thẩm quyền cấp phép có thời gian 11 ngày để cấp phép chưa kể đến thời gian mà chủ đầu tư điều chỉnh, bổ sung hồ sơ. Đồng thời, cần lưu ý đối với các công trình thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh thì cơ quan soạn thảo cần xem xét quy định Ủy ban nhân dân tỉnh có thời gian bao lâu quyết định cấp phép ngay sau khi Sở Xây dựng trình hồ sơ đề nghị cấp phép.

Riêng đối với nhà ở riêng lẻ thời gian cấp phép là 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (điểm a khoản 1 Điều 23 dự thảo), nội dung này cần xem lại vì thời gian thẩm định hồ sơ và phối hợp lấy ý kiến cơ quan liên quan đã vượt quá thời hạn 15 ngày.

Để thực hiện có hiệu quả công tác cấp giấy phép xây dựng, cơ quan soạn thảo nên xét thời gian cấp phép quy định tại Điều 23 trừ đi thời gian chủ đầu tư điều chỉnh, bổ sung hồ sơ sẽ đảm bảo khả thi hơn.

11. Về bố cục trình bày

Để đảm bảo nội dung dự thảo trình bày được chặt chẽ

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về hoạt động cấp giấy phép xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Những quy định khác liên quan đến công tác quản lý công trình theo giấy phép xây dựng thống nhất thực hiện theo Luật Xây dựng năm 2014 và các văn bản hướng dẫn của bộ, ngành trung ương.

2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài là chủ đầu tư xây dựng công trình; tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và giám sát thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Điều 3. Công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng

Điều 4. Điều kiện khởi công xây dựng công trình

Điều 5. Quản lý trật tự công trình

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 6. Điều kiện về cấp giấy phép xây dựng

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị
2. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị
3. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ
4. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

Điều 7. Thẩm quyền cấp giấy phép

Điều 8. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp xây dựng mới
(bao gồm các trạm BTS)

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

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

.....

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều...Trách nhiệm của chủ đầu tư (Điều 6 dự thảo)

Điều...Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép (Điều 7 dự thảo)

Điều...Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan (Điều 8 dự thảo)

Điều...Trách nhiệm của tổ chức tư vấn xây dựng và thi công xây dựng (Điều 9 dự thảo)

Điều...Trách nhiệm của Sở Xây dựng

Điều...Trách nhiệm của Ban Quản lý các Khu công nghiệp

Điều...Trách nhiệm của UBND cấp huyện

Điều...Trách nhiệm của UBND cấp xã

Điều...Xử lý chuyển tiếp

Điều...Việc sửa đổi, bổ sung

*** Kết luận thẩm định**

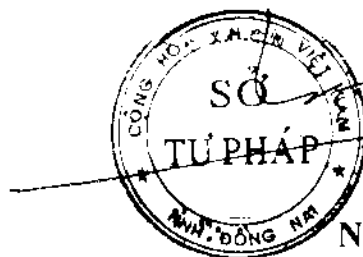
Sở Tư pháp nhất trí với việc trình dự thảo Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, đề nghị Sở Xây dựng tiếp tục nghiên cứu chỉnh lý các nội dung đánh giá của Sở Tư pháp để hoàn chỉnh dự thảo trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Trên đây là ý kiến của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, kính gửi Sở Xây dựng nghiên cứu, hoàn chỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - VP.UBND tỉnh (phối hợp);
 - Giám đốc, các PGĐ Sở;
 - TTTĐT Sở;
 - Lưu: VT, XDKTVB.
- (Anh Đào - TĐ)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Ngô Văn Toàn