

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
SỞ TƯ PHÁP

Số: 1144/STP-XDKTVB

V/v thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

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

Đồng Nai, ngày 6 tháng 7 năm 2017

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 1989/SXD-PTĐT&HTKT ngày 23/6/2017 của Sở Xây dựng đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình 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, Tờ trình;

- Bảng tổng hợp ý kiến góp ý và tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; Bản sao văn bản góp ý của các đơn vị về dự thảo Quyết định, Quy định.

### II. Thẩm định nội dung dự thảo xây dựng

#### 1. Đối với dự thảo Quyết định

Sở Tư pháp thống nhất với dự thảo Quyết định do cơ quan soạn thảo xây dựng.

#### 2. Đối với dự thảo Quy định

##### a) Tại điểm b khoản 4 Điều 5

Theo quy định tại Điều 14 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng (Thông tư số 15/2016/TT-BXD) “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”.

Đối với điều kiện riêng, nội dung đã quy định về quy mô công trình xây dựng, thời gian được phép tồn tại của công trình. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định đề nghị cơ quan soạn thảo tham mưu bổ sung quy định về nội dung chiều cao tối đa của công trình xây dựng.

b) Tại Điều 7

- Tại khoản 1, căn cứ khoản 4 Điều 14 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, đối với các mẫu đơn đề nghị thực hiện việc dẫn cụ thể các mẫu đơn (mẫu đơn số ... phụ lục...) kèm theo Thông tư số 15/2016/TT-BXD (Quyết định của UBND tỉnh không ban hành mẫu đơn mới trên cơ sở của các mẫu đơn tại Thông tư số 15/2016/TT-BXD).

- Tại khoản 3, đề nghị trình bày quy định riêng đối với công trình tôn giáo và công trình tín ngưỡng vì theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Thông tư số 15/2016/TT-BTC thì chỉ có công trình tôn giáo, thành phần hồ sơ cấp giấy phép xây dựng mới quy định bám sao văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan tôn giáo theo phân cấp. Đồng thời, đề nghị quy định chính xác hơn loại văn bản đúng theo quy định của pháp luật.

- Tại điểm b khoản 5 đoạn “Trường hợp thuê đất...UBND cấp huyện”. Căn cứ điểm c khoản 6 Điều 8 Thông tư số 15/2016/TT-BXD đề nghị sửa cụm từ “công trình để thực hiện quảng cáo” thành “công trình để xây dựng công trình quảng cáo”.

c) Tại Điều 10, căn cứ khoản 4 Điều 11 Thông tư số 15/2016/TT-BXD, đề nghị bổ sung hồ sơ đối với trường hợp công trình xây chen có tầng hầm.

d) Tại Điều 13, căn cứ Luật Xây dựng, Điều 15 Thông tư số 15/2016/TT-BXD, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại các tài liệu của hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng tùy theo tính chất công trình, nhằm đảm bảo cải cách thủ tục hành chính, giảm những tài liệu không cần thiết của hồ sơ cấp giấy phép xây dựng. Vì theo quy định tại Điều 15 Thông tư số 15/2016/TT-BXD yêu cầu bổ sung thêm tài liệu cho 5 loại tài liệu, nhưng dự thảo quy định đến 10 loại tài liệu kèm theo.

đ) Tại điểm c khoản 2 Điều 17, đề nghị cơ quan soạn thảo dẫn chiểu quy định chính xác hơn, vì Điều 18 không quy định về thời gian cấp giấy phéo xây dựng (Thời gian cấp giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 25).

e) Tại điểm b khoản 4 Điều 20, đề nghị sửa cụm từ “điểm a nêu trên” thành “điểm a khoản này”.

g) Tại Điều 26

Tại điểm b khoản 4, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 2 Thông tư số 15/2016/TT-BXD quy định “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*”, nội dung được hiểu, đối với công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng, Ủy ban nhân dân các cấp theo phân cấp 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 đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt. Theo đó, Sở Tư pháp thống nhất với giải trình của Sở Xây dựng. Tuy nhiên, nội dung quy định tại dự thảo chưa phù hợp. Vì dự thảo Quyết định thuộc thẩm quyền ban hành của UBND tỉnh nhưng nội dung quy định lại tiếp tục giao cho UBND các cấp, trong đó có UBND tỉnh. Do đó, cơ quan soạn thảo cần quy định rõ ràng, cụ thể hơn nội dung này như sau:

- Theo quy định tại Điều 3 dự thảo Quy định gồm 12 công trình được miễn giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, trường hợp chủ đầu tư có yêu cầu bằng văn bản đề nghị được cấp phép xây dựng có lý do, thì cơ quan có thẩm quyền cấp phép xem xét cấp phép xây dựng, trình tự thủ tục theo đúng quy định nhưng dự thảo vẫn chưa quy định cụ thể thẩm quyền cấp phép đối với những công trình nêu trên.

- Đối với công trình do Sở Xây dựng (cấp tỉnh) thực hiện cấp phép, cần quy định cụ thể nội dung này tại dự thảo. Trường hợp cơ quan soạn thảo chưa thể xây dựng quy định cụ thể nội dung tại dự thảo Quy định này, thì bổ sung một khoản riêng quy định “giao Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh 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 đối với công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền cấp phép đã được UBND tỉnh phân cấp”.

- Giao Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 đối với công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền cấp phép theo quy định (phân cấp).

h) Tại khoản 2 Điều 28, quy định về xử lý vi phạm, đề nghị cơ quan soạn thảo quy định trách nhiệm rõ ràng hơn đối với từng chủ thể có thẩm quyền xử lý vi phạm: Chủ thể ban hành các quyết định hành chính; chủ thể tổ chức thực hiện các quyết định hành chính.

i) Tại khoản 1 Điều 31 đoạn “Thông tin, tuyên truyền...giấy phép xây dựng” đề nghị sửa như sau: “1. Thông tin, tuyên truyền, niêm yết công khai tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả và trên Cổng thông tin điện tử của mình theo quy định của pháp luật các nội dung liên quan đến cấp giấy phép xây dựng...theo quy định”.

### **III. Kết luận thẩm định**

Sở Tư pháp nhất trí với dự thảo Quyết định ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Tuy

nhiên, đề nghị cơ quan soạn thảo có tiếp thu, giải trình những ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp nêu trên để hoàn thiện dự thảo trước khi trình UBND tỉnh ký ban hành.

Trên đây là ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu, chỉnh lý dự thảo./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Giám đốc Sở, các PGĐ Sở;
- TTTĐT Sở;
- Lưu: VT, XDKTVB.  
(Bình-TĐ)

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC



Võ Thị Xuân Đào