|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH VĨNH LONG  **SỞ XÂY DỰNG**  **[DỰ THẢO]** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Vĩnh Long, ngày tháng năm 2025* |

**BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH QUY ĐỊNH**

**CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÓ THỜI HẠN ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH, NHÀ Ở RIÊNG LẺ**

**TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH VĨNH LONG VỚI QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH**

|  |  |
| --- | --- |
| **DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH** | **THUYẾT MINH** |
| **Điều 1.** **Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**  1. Phạm vi điều chỉnh  a) Quyết định này quy định về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.  b) Những nội dung về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn không quy định cụ thể tại Quyết định này sẽ được thực hiện theo các quy định của Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan quy hoạch ngày 20/11/2018, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020, Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019, Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn ngày 26/11/2024, Luật Đường sắt ngày 27/6/2025; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ và Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ; quy chế quản lý kiến trúc hoặc thiết kế đô thị và các văn bản pháp luật khác có liên quan.  2. Đối tượng áp dụng  a) Các cơ quan, đơn vị liên quan đến cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.  b) Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và thực hiện theo giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn Vĩnh Long. | 1. Phạm vi điều chỉnh  Tại điểm b khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020, quy định:  *“b) Phù hợp với quy mô công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng khu vực và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;”*  Đồng thời tại khoản 1 Điều 61 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, quy định như sau:  *“1. Căn cứ quy định tại Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 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 về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.”*  2. Đối tượng áp dụng  Là các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh. |
| **Điều 2. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn**  1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn gồm:  a) Thuộc khu vực có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã 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;  b) Phù hợp với quy mô công trình được quy định tại Điều 3 và thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này;  c) Phù hợp với mục đích sử dụng đất được xác định tại giấy tờ hợp pháp về đất đai của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;  d) Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ sẽ bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ. Trường hợp quá thời hạn này mà quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn chưa thực hiện được, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất. Việc hỗ trợ khi phá dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.  2. Công trình xây dựng được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và các khoản 3, 4 và 5 Điều 91 của Luật Xây dựng năm 2014.  3. Nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và các điểm b, c và d khoản 1 Điều 93 của Luật Xây dựng năm 2014.  4. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng mà quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn có điều chỉnh kéo dài thời hạn thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình. Trường hợp chủ đầu tư tiếp tục có nhu cầu xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo thì thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn của quy hoạch điều chỉnh.  5. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp xã thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.  Trường hợp sau 03 năm kể từ ngày công bố kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp xã, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp xã đã được công bố mà không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp xã thì người sử dụng đất được quyền đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này. | - Theo quy định tại Điều 94 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020.  - Quy định tại Điều 39 của Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019,  - Quy định tại Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn ngày 26/11/2024. |
| **Điều 3. Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn**  1. Đối với công trình: Số tầng cao 01 tầng, chiều cao công trình < 10m, tổng diện tích sàn xây dựng < 1.000 m2.  2. Đối với nhà ở riêng lẻ: Số tầng cao ≤ 02 tầng, chiều cao công trình < 12m, tổng diện tích sàn xây dựng < 250m2.  3. Đối với công trình khác như: công trình quảng cáo, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác: quy mô công trình theo ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành.  4. Đối với công trình, nhà ở hiện trạng có quy mô lớn hơn so với quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng; không được cải tạo, nâng cấp hoặc mở rộng lớn hơn quy mô hiện trạng. | Kế thừa quy định tại Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND 09/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long Quy định về quy mô, thời hạn tồn tại công trình, nhà ở riêng lẻ cấp giấy phép có thời hạn và phân cấp cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, Quyết định số 03/2021/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Trà Vinh và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bến Tre. |
| **Điều 4. Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn**  Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, theo thời hạn của quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. | Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 và điểm l khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024. |
| **Điều 5. Hồ sơ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn** | Theo quy định tại Điều 54, Điều 55, Điều 58, Điều 59 và khoản 2 Điều 61 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ. |
| **Điều 6. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn** | Theo phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. |
| **Điều 7. Trình tự, nội dung xem xét cấp giấy phép xây dựng** | Theo quy định tại Điều 52 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ. |
| **Điều 8. Tổ chức thực hiện**  1. Sở Xây dựng  a) Thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Quyết định này.  b) Tổ chức triển khai, phổ biến, hướng dẫn cá nhân, tổ chức tham gia thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý giấy phép xây dựng, theo dõi, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quyết định này.  c) Phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức kiểm tra và giám sát chặt chẽ việc thực hiện xây dựng theo quy hoạch; Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh. Chỉ đạo phòng chuyên môn phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức kiểm tra và xử lý các vi phạm trật tự xây dựng theo quy định hiện hành.  d) Kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc xin ý kiến các bộ, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện có vướng mắc theo đề nghị các cơ quan cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.  đ) Tổng hợp tình hình thực hiện cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh báo cáo định kỳ 06 tháng (trước ngày 15 tháng 6) và năm (trước ngày 20 tháng 12) gửi Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo quy định.  2. Sở Nông nghiệp và Môi trường  Xác nhận, cung cấp thông tin thửa đất xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt khi có đề nghị của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.  3. Ban Quản lý Khu Kinh tế  a) Thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Quyết định này.  b) Thường xuyên kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng trong Khu kinh tế, Khu công nghiệp nhằm phát hiện vi phạm trong hoạt động xây dựng phải kịp thời phối hợp xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật.  c) Báo cáo định kỳ 06 tháng (trước ngày 10 tháng 6) và năm (trước ngày 10 tháng 12) về tình hình công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trong khu kinh tế, khu công nghiệp gửi Sở Xây dựng.  4. Ủy ban nhân dân cấp xã  a) Thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Quyết định này.  b) Tổ chức công bố công khai các quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp xã đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.  c) Xác nhận, cung cấp thông tin thửa đất xây dựng công trình theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt khi có đề nghị của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.  d) Phổ biến, tuyên truyền rộng rãi quy định này trong nhân dân. Thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết quy định này tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để nhân dân biết thực hiện.  đ) Thực hiện quản lý việc xây dựng đúng quy hoạch, đảm bảo quy chế quản lý kiến trúc. Quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn và xử lý vi phạm xây dựng theo quy định của pháp luật; chỉ đạo phòng chuyên môn trực thuộc thực hiện chức năng quản lý theo thẩm quyền, không để xảy ra việc xây dựng không phép, sai phép.  e) Báo cáo định kỳ 06 tháng (trước ngày 10 tháng 6) và năm (trước ngày 10 tháng 12) về tình hình công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn quản lý gửi Sở Xây dựng. | Dự thảo quy định trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị để phù hợp chính quyền địa phương 02 cấp. |
| **Điều 9. Quy định chuyển tiếp**  1. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đã nộp theo quy định tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng trước ngày Quyết định này có hiệu lực, thì việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn tiếp tục được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND 09/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long Quy định về quy mô, thời hạn tồn tại công trình, nhà ở riêng lẻ cấp giấy phép có thời hạn và phân cấp cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, Quyết định số 03/2021/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Trà Vinh và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bến Tre.  2. Đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được nộp tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này.  3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu trong Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các quy định trong văn bản quy phạm pháp luật thay thế mới nhất. | Quy định về chuyển tiếp đối với các trường hợp có thể xảy ra để áp dụng triển khai Quyết định trong thực tế. |
| **Điều 10. Hiệu lực thi hành**  1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày … tháng … năm ...  2. Các quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này hiệu lực thi hành:  a) Quyết định này thay thế Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND 09/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long Quy định về quy mô, thời hạn tồn tại công trình, nhà ở riêng lẻ cấp giấy phép có thời hạn và phân cấp cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.  b) Quyết định số 03/2021/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.  3. Bãi bỏ Điều 2, Điều 3, Chương II (từ Điều 6 đến Điều 9), Chương III (từ Điều 10 đến Điều 12), Điều 24 và Điều 28 của Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bến Tre ban hành kèm theo Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre. | Quy định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của Quyết định theo quy định đối với văn bản quy phạm pháp luật. |
| **Điều 11.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. | Quy định về trách nhiệm thi hành quyết định |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| ***Nơi nhận:***  - UBND tỉnh;  - Sở Tư pháp;  - Ban Giám đốc Sở;  - Lưu: VT, QLĐTXD. |  | **KT.GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC** |