

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP SỞ XÂY DỰNG

SỔ TAY HƯỚNG DẪN TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH, DỰ ÁN SỬ DỤNG VỐN KHÁC TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG THÁP



(Quét mã để xem nội dung)

NĂM 2024

CĂN CỨ PHÁP LÝ XÂY DỰNG SỔ TAY HƯỚNG DẪN

- Luật Xây dựng năm 2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;
- Luật đầu tư năm 2020;
- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng (Nghị định số 06/2021/NĐ-CP);
- Nghị định số 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 (Nghị định số 15/2021/NĐ-CP);
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (Nghị định số 31/2021/NĐ-CP);
- Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng (Nghị định số 16/2022/NĐ-CP);
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng (Nghị định số 35/2022/NĐ-CP);
- Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định phân công, phân cấp và ủy quyền trong việc thực hiện một số nhiệm vụ quản lý dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;
- Quyết định số 25/2021/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định phân công, phân cấp trách nhiệm quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;
- Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định về phân cấp lập, phê duyệt, ban hành Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;
- Quyết định số 07/2023/QĐ-UBND ngày 28/02/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định về quản lý trật tự xây dựng và phân cấp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;
- Quyết định số 389/QĐ-UBND.HC ngày 03/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về ban hành Quy chế phối hợp thực hiện và trình tự, thủ tục triển khai dự án đầu tư từ nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước của nhà đầu tư thực hiện ngoài Khu công nghiệp, Khu kinh tế trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

MỤC LỤC

I. CÁC BƯỚC THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	5
1. Giai đoạn chuẩn bị dự án gồm thủ tục thực hiện các công việc:.....	5
2. Giai đoạn thực hiện dự án gồm thủ tục thực hiện các công việc:	5
II. TRÌNH TỰ CÁC BƯỚC TRIỂN KHAI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	6
1. Sơ đồ 01:	6
2. Sơ đồ 02	7
3. Bảng diễn giải các điều kiện, nội dung, thủ tục kèm theo sơ đồ.....	7
4. Vi phạm thường gặp:.....	10
III. THỦ TỤC CẤP PHÉP XÂY DỰNG ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG VỐN KHÁC	10
1. Trình tự tổ chức thực hiện	10
2. Thành phần hồ sơ, thủ tục đề nghị cấp phép xây dựng, gồm:	10
3. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng	11
4. Sai phạm thường gặp liên quan quy định về giấy phép xây dựng.....	11
IV. CÁC NỘI DUNG CHỦ ĐẦU TƯ CẦN THỰC HIỆN KHI TRIỂN KHAI THI CÔNG XÂY DỰNG.....	12
1. Các công việc cần thực hiện:.....	12
2. Danh mục công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng (phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)	13
3. Sai phạm thường gặp của các chủ đầu tư liên quan việc triển khai thi công xây dựng.....	16
V. BIỂU MẪU ÁP DỤNG THEO BẢNG TỔNG HỢP CÁC THỦ TỤC KÈM THEO TRÌNH TỰ THỰC HIỆN.....	17
Mẫu số 01.....	17
Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	17
Mẫu số 02.....	19
TỜ TRÌNH	19
Thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.....	19
Mẫu số 03.....	21
ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG.....	21

HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG SỔ TAY

1. Phạm vi áp dụng:

- Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp (ngoài Khu công nghiệp, Khu kinh tế của khẩu) sử dụng vốn khác (không bao gồm Công trình xây dựng sử dụng cho mục đích tôn giáo).

- Quy mô:

+ Dự án nhóm B trở xuống theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

+ Công trình từ cấp II trở xuống theo pháp luật về xây dựng.

2. Ký tự viết tắt trong sơ đồ:

- CTĐT: Chủ trương đầu tư;

- GCN: Giấy chứng nhận;

- XD: Xây dựng;

- BC: Báo cáo;

- DA: Dự án;

- BCKTKT: Báo cáo kinh tế kỹ thuật;

- BCNCKT: Báo cáo nghiên cứu khả thi;

- QH: Quy hoạch;

- QHĐT: Quy hoạch đô thị;

- DCNT: Dân cư nông thôn;

- CĐT: Chủ đầu tư;

- QHXD: Quy hoạch xây dựng;

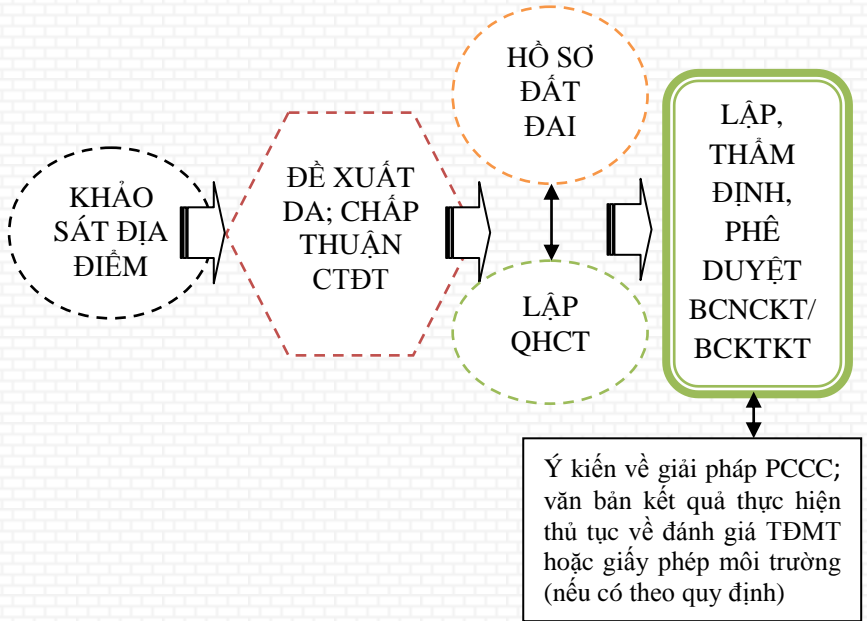
- GPXD: Giấy phép xây dựng;

- TĐMT: Tác động môi trường;

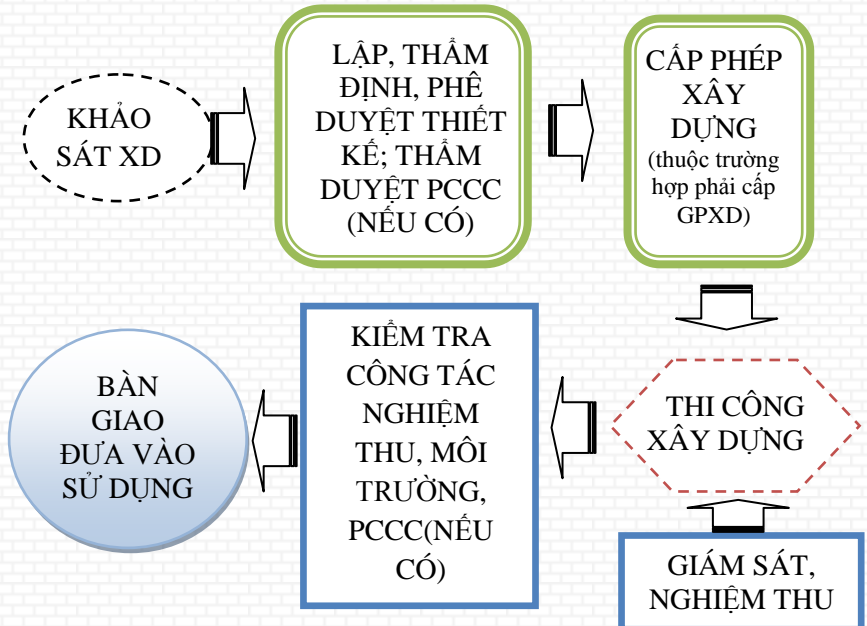
- PCCC: Phòng cháy chữa cháy.

I. CÁC BƯỚC THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

1. Giai đoạn chuẩn bị dự án:

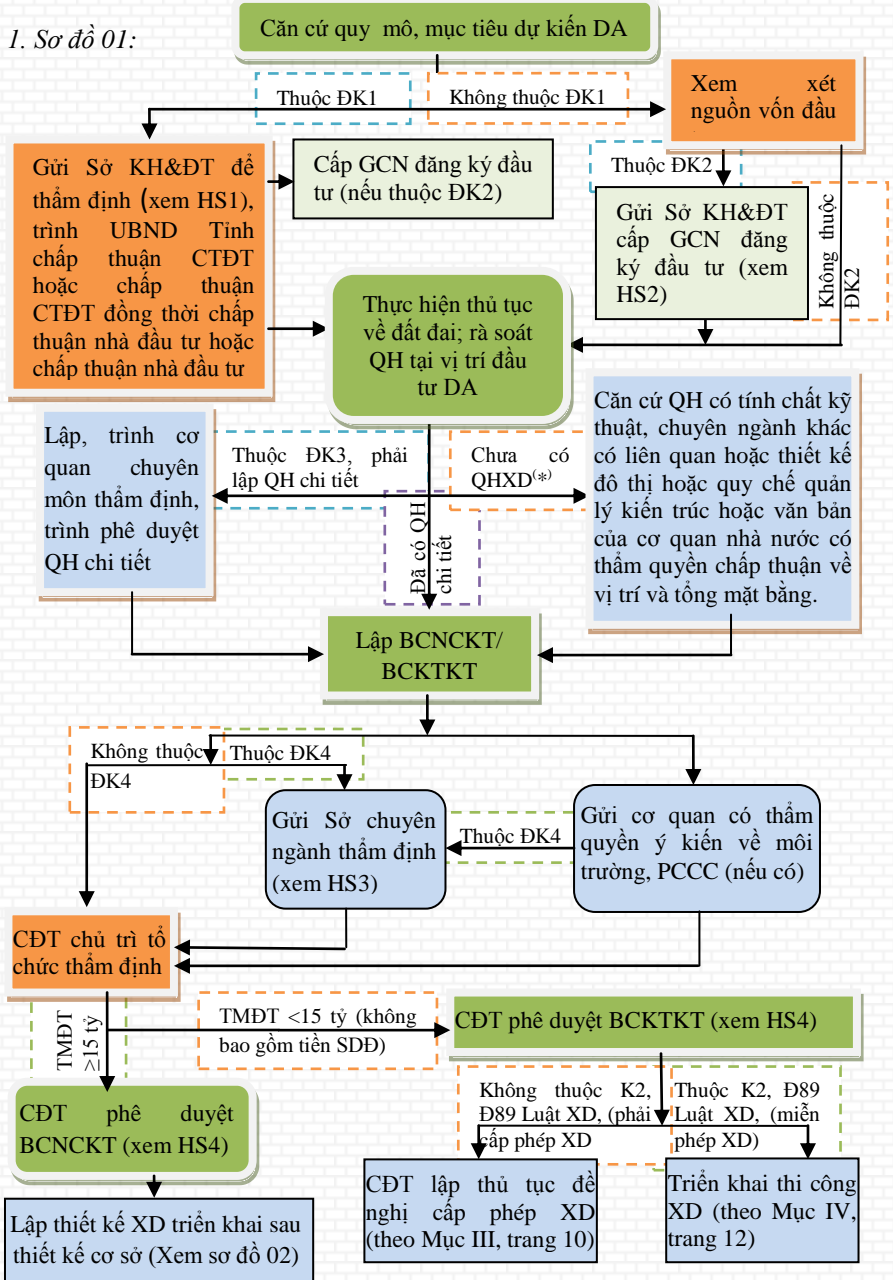


2. Giai đoạn thực hiện dự án:



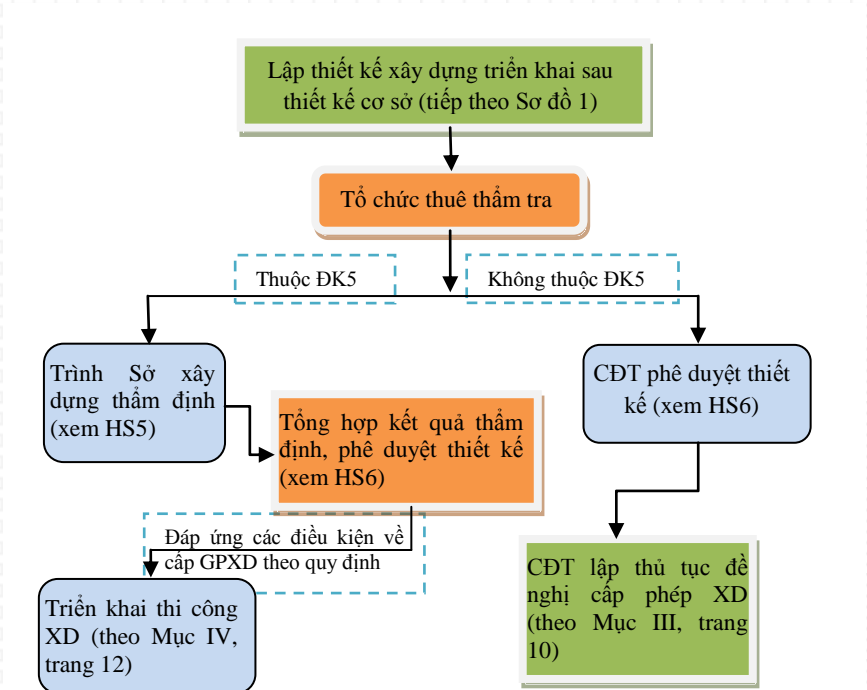
II. TRÌNH TỰ CÁC BƯỚC TRIỂN KHAI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

1. Sơ đồ 01:



(*) Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch xây dựng khu chức năng là quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành; Quy hoạch đô thị; Quy hoạch nông thôn.

2. Sơ đồ 02



3. Bảng diễn giải các điều kiện, nội dung, thủ tục kèm theo sơ đồ

Ký hiệu	Tên công việc/bước xem xét tổ chức thực hiện	Nội dung/thành phần hồ sơ thực hiện	Cơ sở pháp lý
ĐK1	CĐT xem xét dự án dự kiến triển khai thuộc điều kiện phải được UBND tỉnh chấp thuận CTĐT khi triển khai thực hiện theo quy định	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng, dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân không thuộc diện phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai; - Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 	Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư; Luật sửa đổi Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và

		300 ha và quy mô dân số dưới 50.000 người.	Luật Thi hành án dân sự 2022
HS1	CĐT lập thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án gửi Sở KH&ĐT	Chủ đầu tư chuẩn bị thành phần hồ sơ theo quy định (gửi kèm theo đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư).	Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP
ĐK2	CĐT xem xét về nguồn vốn, hình thức tổ chức hoạt động để xem xét việc thực hiện thủ tục cấp GCN đăng ký đầu tư gửi Sở KH&ĐT.	Dự án đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài; Có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc có đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài đối với tổ chức kinh tế là công ty hợp danh; Có tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ trên 50% vốn điều lệ; Có nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.	Khoản 1 Điều 37 Luật Đầu tư năm 2020
HS2	CĐT chuẩn bị thủ tục đề nghị cấp GCN đăng ký đầu tư (trừ trường hợp chấp thuận CTĐT và thuộc ĐK2, thì Sở KH&ĐT đồng thời cấp GCN đăng ký đầu tư	Thành phần thủ tục cấp, điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo các trường hợp: (1) dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư; (2) dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư.	Điều 35 hoặc Điều 36 Luật Đầu tư năm 2020
ĐK3	CĐT xem xét vị trí dự kiến đầu tư, để xem xét điều kiện bất	Vị trí xây dựng trong phạm vi phát triển đô thị có quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (đối với trường hợp quy định phải lập quy	Khoản 3 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Khoản 4

	buộc lập quy hoạch chi tiết, khi thực hiện đầu tư xây dựng	hoạch phân khu); Trong khu chức năng.	Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP
ĐK4	CĐT xem xét quy mô, mục đích hoạt động của dự án DA đầu tư xây dựng có thuộc	- DA có quy mô lớn: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có yêu cầu thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; - DA nhóm B, cấp II trở xuống có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng	- Khoản 8 Điều 3 và Khoản 4 Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP - Theo phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP)
HS3	CĐT trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (Mẫu số 01)	Thành phần hồ sơ kèm theo, theo quy định	Khoản 3 Điều 14 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP, sửa đổi bởi Khoản 6 Điều 12 Nghị định 35/2023/NĐ-CP.
HS4	CĐT thực hiện phê duyệt	Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, gồm các nội dung chủ yếu theo quy định.	Khoản 3 Điều 18 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP
ĐK5	CĐT xem hồ sơ thiết kế, vị trí xây dựng theo điều kiện	DA ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng (theo danh mục) được XD tại khu vực không có QHĐT, QHXD khu chức năng hoặc QH chi tiết XD điểm DCNT.	Điểm b khoản 4 Điều 36 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP
HS5	CĐT lập tờ trình gửi đến cơ quan chuyên môn về xây dựng để tổ chức thẩm định (Mẫu số 02)	Thành phần hồ sơ (kèm theo) trình thẩm định theo quy định, gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện.	Điều 37 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP, sửa đổi bởi Khoản 6 Điều 12 Nghị định 35/2023/NĐ-CP
HS6	CĐT thực hiện phê duyệt	Quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng, gồm các nội dung chủ yếu theo quy định.	Khoản 1 Điều 40 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

4. Vi phạm thường gặp:

- **Không tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng** đối với công trình theo quy định phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình, vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng, buộc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình*);

- **Không trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi** đầu tư xây dựng theo quy định, vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng, buộc trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định đối với công trình chưa khởi công hoặc đang thi công xây dựng*);

- **Không gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng** (thiết kế triển khai ngay sau thiết kế cơ sở, thiết kế một bước) theo quy định, vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng; buộc gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định*).

- **Khởi công xây dựng công trình mà chưa có thiết kế bản vẽ thi công của công trình, hạng mục công trình đã được phê duyệt**, vi phạm khoản 3 Điều 15 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng*).

III. THỦ TỤC CẤP PHÉP XÂY DỰNG ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG VỐN KHÁC

1. Trình tự tổ chức thực hiện

Chủ đầu tư xem xét các nội dung liên quan của dự dự án, nếu không thuộc các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng, chủ đầu tư chuẩn bị hồ sơ, thủ tục theo khoản 2 Mục này và nộp hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng theo quy định đến cơ quan có thẩm quyền theo khoản 3 Mục này.

2. Thành phần hồ sơ, thủ tục đề nghị cấp phép xây dựng, gồm:

Ký hiệu theo quy trình	Tên công việc, bước xem xét tổ chức thực hiện	Nội dung/Thành phần hồ sơ thực hiện/Cơ sở pháp lý
(1)	Đối với công trình không theo tuyến	Thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng theo khoản 1 Điều 43 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

(2)	Đối với công trình theo tuyến	Thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng theo khoản 2 Điều 43 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP
(3)	Đối với công trình không theo tuyến	Thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng theo khoản 1 Điều 44 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP
(4)	Đối với công trình theo tuyến	Thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng theo khoản 2 Điều 44 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP
(5)	Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng cho dự án, nhóm công trình thuộc dự án	Thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng theo Điều 45 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP
(6)	Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình	Thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng theo Điều 47 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP
(7)	Công trình tượng đài, tranh hoành tráng	Thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng theo khoản 4 Điều 43 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

3. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng

a) Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với có yêu cầu phải thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn do mình quản lý (trừ công trình có yêu cầu phải thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của Sở Xây dựng).

4. Sai phạm thường gặp liên quan quy định về giấy phép xây dựng

- Tổ chức thi công xây dựng công trình **sai nội dung giấy phép xây dựng** được cấp, vi phạm quy định tại điểm c khoản 6 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm (trường hợp hành vi vi phạm đã kết thúc) hoặc thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh cấp phép trong trường hợp công trình đang thi công xây dựng*).

- Tổ chức thi công xây dựng công trình **không có giấy phép xây dựng** mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng, vi phạm quy định tại điểm c khoản 7 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây*

dựng vi phạm (trường hợp hành vi vi phạm đã kết thúc) hoặc thực hiện trình tự, thủ tục cấp phép trong trường hợp công trình đang thi công xây dựng).

IV. CÁC NỘI DUNG CHỦ ĐẦU TƯ CẦN THỰC HIỆN KHI TRIỂN KHAI THI CÔNG XÂY DỰNG

1. Các công việc cần thực hiện:

a) Đối với trường hợp công trình đã được cấp phép xây dựng

- Gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc.

- Công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp tại địa điểm thi công xây dựng công trình trong suốt quá trình thi công.

b) Đối với trường hợp miễn giấy phép xây dựng

- Gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý.

*** Lưu ý: Khi thi công đối với công trình thuộc danh mục có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng ngoài việc thông báo, công khai như trên, Chủ đầu tư cần thực hiện thêm các bước bắt buộc sau:**

- **Bước 1:** Gửi thông báo khởi công xây dựng công trình (gửi trực tiếp đến cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh (gửi Sở chuyên ngành)).

- **Bước 2:** Gửi báo cáo thông tin hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng công trình, khi công trình hoàn thành giai đoạn.

- **Bước 3:** Trước 10 ngày so với ngày chủ đầu tư dự kiến tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình, chủ đầu tư phải gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp tỉnh (gửi Sở chuyên ngành) 01 bộ hồ sơ đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định gồm: Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng; *văn bản chấp thuận nghiệm thu PCCC, báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt (nếu có)* và danh mục hồ sơ hoàn thành công trình tới cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu. Riêng đối với công trình thuộc thẩm quyền kiểm tra nghiệm thu của Sở Xây dựng, chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu thực hiện theo quy trình của thủ tục hành chính (khuyến khích nộp hồ sơ trực tuyến tại Cổng dịch vụ công của tỉnh Đồng Tháp).

- **Bước 4:** Trường hợp khi chưa đủ điều kiện chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình, chủ đầu tư tổ chức khắc phục, giải trình, bổ sung đầy đủ các nội dung theo yêu cầu trong văn bản chưa chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình gửi đến cơ quan chuyên môn về xây dựng

xem xét (thực hiện theo quy trình như Bước 3, đồng thời đính kèm theo văn bản khắc phục, giải trình, bổ sung).

2. Danh mục công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng (phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ)

Mã số	Loại công trình		Cấp công trình
I	CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG		
I.1	Nhà ở	Các tòa nhà chung cư, nhà ở tập thể khác	Cấp III trở lên
I.2	Công trình công cộng		
I.2.1	Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu		Cấp III trở lên
I.2.2	Công trình y tế		Cấp III trở lên
I.2.3	Công trình thể thao	Sân vận động; nhà thi đấu (các môn thể thao); bể bơi; sân thi đấu các môn thể thao có khán đài	Cấp III trở lên
I.2.4	Công trình văn hóa	Trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc, vũ trường; các công trình di tích; bảo tàng, thư viện, triển lãm, nhà trưng bày; tượng đài ngoài trời; công trình vui chơi giải trí; công trình văn hóa tập trung đông người và các công trình khác có chức năng tương đương	Cấp III trở lên
I.2.5	Công trình thương mại	Trung tâm thương mại, siêu thị	Cấp III trở lên
		Nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát và các cơ sở tương tự	Cấp II trở lên

Mã số	Loại công trình		Cấp công trình
I.2.6	Công trình dịch vụ	Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ; khu nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú; căn hộ lưu trú và các cơ sở tương tự; bưu điện, bưu cục, cơ sở cung cấp dịch vụ bưu chính, viễn thông khác	Cấp III trở lên
I.2.7	Công trình trụ sở, văn phòng làm việc	Các tòa nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc	Cấp III trở lên
I.2.8	Các công trình đa năng hoặc hỗn hợp	Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác	Cấp III trở lên
I.2.9	Công trình phục vụ dân sinh khác	Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh	Cấp II trở lên
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP		
II.1	Công trình sản xuất vật liệu, sản phẩm xây dựng		Cấp III trở lên
II.2	Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo		Cấp III trở lên
II.3	Công trình khai thác mỏ và chế biến khoáng sản		Cấp III trở lên
II.4	Công trình dầu khí		Cấp III trở lên
II.5	Công trình năng lượng		Cấp III trở lên
II.6	Công trình hóa chất		Cấp III trở lên
II.7	Công trình công nghiệp nhẹ		Cấp III trở lên
III	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT		
III.1	Công trình cấp nước		Cấp II trở lên
III.2	Công trình thoát nước		Cấp II trở lên
III.3	Công trình xử lý chất thải rắn		Cấp II trở lên
III.4	Công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động	Nhà, trạm viễn thông, cột ăng ten, cột treo cáp	Cấp III trở lên
III.5	Nhà tang lễ; cơ sở hỏa táng		Cấp II trở lên
III.6	Nhà để xe (ngâm và nổi) Cống, bê, hào, hầm tụy nen kỹ thuật		Cấp II trở lên
IV	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG		
IV.1	Đường bộ	Đường ô tô cao tốc	Mọi cấp
		Đường ô tô, đường trong đô thị	Cấp III trở lên

Mã số	Loại công trình		Cấp công trình
		Bến phà	Cấp III trở lên
		Bến xe; cơ sở đăng kiểm phương tiện giao thông đường bộ; trạm thu phí; trạm dừng nghỉ	Cấp III trở lên
	Đường sắt	Đường sắt cao tốc, đường sắt tốc độ cao, đường sắt đô thị (đường sắt trên cao, đường tàu điện ngầm/Metro); đường sắt quốc gia; đường sắt chuyên dụng và đường sắt địa phương	Mọi cấp
		Ga hành khách	Cấp III trở lên
	Cầu	Cầu đường bộ, cầu bộ hành, cầu đường sắt, cầu phao	Cấp III trở lên
	Hầm	Hầm đường ô tô, hầm đường sắt, hầm cho người đi bộ	Cấp III trở lên
	Hầm tàu điện ngầm (Metro)	Mọi cấp	
IV.2	Công trình đường thủy nội địa	Cảng, bến thủy nội địa (cho hành khách)	Cấp II trở lên
		Đường thủy có bề rộng (B) và độ sâu (H) nước chạy tàu (bao gồm cả phao tiêu, công trình chính trị)	Cấp II trở lên
IV.3	Công trình hàng hải	Bến/cảng biển, bến phà (cho hành khách)	Cấp III trở lên
		Các công trình hàng hải khác	Cấp II trở lên
IV.4	Công trình hàng không	Nhà ga hàng không; khu bay (bao gồm cả các công trình bảo đảm hoạt động bay)	Mọi cấp
IV.5	Tuyến cáp treo và nhà ga	Đề vận chuyển người	Mọi cấp
		Đề vận chuyển hàng hóa	Cấp II trở lên
V	CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN		
V.1	Công trình thủy lợi	Công trình cấp nước	Cấp II trở lên
		Hồ chứa nước	Cấp III trở lên

Mã số	Loại công trình	Cấp công trình
	Đập ngăn nước và các công trình thủy lợi chịu áp khác	Cấp III trở lên
V.2	Công trình đê điều	Mọi cấp

3. Sai phạm thường gặp của các chủ đầu tư liên quan việc triển khai thi công xây dựng

- **Không gửi văn bản thông báo ngày khởi công** (kèm theo bản sao giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng) cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương nơi xây dựng công trình và cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định, vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng*).

- **Không thông báo, thông báo chậm** cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương về thời điểm khởi công xây dựng hoặc có thông báo nhưng không gửi kèm hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng, vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng*).

- **Không gửi báo cáo cho cơ quan chuyên môn** về xây dựng hoặc gửi báo cáo không đầy đủ một trong các nội dung: tên, địa chỉ liên lạc, tên công trình, địa điểm xây dựng, quy mô xây dựng, tiến độ thi công dự kiến **sau khi khởi công xây dựng** hoặc gửi thông báo khởi công không theo mẫu quy định, vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 15 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng*).

- **Không gửi văn bản** đến cơ quan chuyên môn về xây dựng **đề nghị kiểm tra công tác nghiệm thu** theo quy định, vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng; buộc trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, chủ đầu tư phải có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định*).

- Đưa bộ phận công trình, hạng mục công trình, **công trình xây dựng vào sử dụng khi chưa tổ chức nghiệm thu theo quy định**, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (*phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng, buộc trong thời gian từ 01 tháng đến 03 tháng, chủ đầu tư phải tổ chức nghiệm thu bộ phận công trình, hạng mục công trình đã đưa vào sử dụng*).

V. BIỂU MẪU ÁP DỤNG THEO BẢNG TỔNG HỢP CÁC THỦ TỤC KÈM THEO TRÌNH TỰ THỰC HIỆN

Mẫu số 01	Tờ trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng
Mẫu số 02	Tờ trình thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở
Mẫu số 03	Đơn đề nghị cấp phép xây dựng

Mẫu số 01

TÊN TỔ CHỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:.....

....., ngày.....tháng.....năm....

TỜ TRÌNH

Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

Kính gửi: (Cơ quan chuyên môn về xây dựng).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số /2021/NĐ-CP ngày tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.....

(Tên tổ chức) trình (Cơ quan chuyên môn về xây dựng) thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (Tên dự án) với các nội dung chính sau:

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

1. Tên dự án:
2. Loại, nhóm dự án:
3. Loại và cấp công trình chính; thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế.
4. Người quyết định đầu tư:
5. Chủ đầu tư (nếu có) hoặc tên đại diện tổ chức và các thông tin để liên hệ (địa chỉ, điện thoại,...):

6. Địa điểm xây dựng:

7. Giá trị tổng mức đầu tư:

8. Nguồn vốn đầu tư:..... (xác định và ghi rõ: vốn đầu tư công/vốn nhà nước ngoài đầu tư công/vốn khác/thực hiện theo phương thức PPP)

9. Thời gian thực hiện:

10. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

11. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi:

12. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

13. Các thông tin khác (nếu có):

II. DANH MỤC HỒ SƠ GỬI KÈM BÁO CÁO

1. Văn bản pháp lý: *liệt kê các văn bản pháp lý có liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định này.*

2. Tài liệu khảo sát, thiết kế, tổng mức đầu tư:

- Hồ sơ khảo sát xây dựng phục vụ lập dự án;

- Thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi (bao gồm tổng mức đầu tư; Danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chủ yếu được lựa chọn áp dụng).

- Thiết kế cơ sở bao gồm bản vẽ và thuyết minh.

3. Hồ sơ năng lực của các nhà thầu:

- Mã số chứng chỉ năng lực của nhà thầu khảo sát, nhà thầu lập thiết kế cơ sở, nhà thầu thẩm tra (nếu có);

- Mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của các chức danh chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn thiết kế; chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra;

- Giấy phép hoạt động xây dựng của nhà thầu nước ngoài (nếu có).

(Tên tổ chức) trình (Cơ quan chuyên môn về xây dựng) thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (Tên dự án) với các nội dung nêu trên.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu:...

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 02**TÊN TỔ CHỨC**

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

Số:.....

....., ngày... tháng... năm.....

TỜ TRÌNH***Thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở***

Kính gửi: (Cơ quan chuyên môn về xây dựng).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số...../2021/NĐ-CP ngày... tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

(Tên chủ đầu tư) trình (Cơ quan chuyên môn về xây dựng) thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở

I. THÔNG TIN CHUNG CÔNG TRÌNH

1. Tên công trình:.....
2. Loại, Cấp công trình:.....
3. Thuộc dự án: Theo quyết định đầu tư được phê duyệt.....
4. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên lạc (điện thoại, địa chỉ,...):.....
5. Địa điểm xây dựng:.....
6. Giá trị dự toán xây dựng công trình:.....
7. Nguồn vốn đầu tư:.....(xác định và ghi rõ: vốn đầu tư công/vốn nhà nước ngoài đầu tư công/vốn khác/thực hiện theo phương thức PPP)
8. Nhà thầu khảo sát xây dựng:.....
9. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng:.....
10. Nhà thầu thẩm tra thiết kế xây dựng:.....
11. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:.....
12. Các thông tin khác có liên quan:.....

II. DANH MỤC HỒ SƠ GỬI KÈM BAO GỒM

1. Văn bản pháp lý: *liệt kê các văn bản pháp lý có liên quan theo quy định tại khoản 3 Điều 37 của Nghị định này.*

2. Tài liệu khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng:

- Hồ sơ khảo sát xây dựng được Chủ đầu tư nghiệm thu, xác nhận;
- Hồ sơ thiết kế xây dựng bao gồm thuyết minh và bản vẽ;
- Dự toán xây dựng đối với công trình sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công.

3. Hồ sơ năng lực của các nhà thầu:

III. ĐÁNH GIÁ VỀ HỒ SƠ THIẾT KẾ XÂY DỰNG

1. Sự đáp ứng yêu cầu của thiết kế xây dựng với nhiệm vụ thiết kế, quy định tại hợp đồng thiết kế và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với yêu cầu về dây chuyền và thiết bị công nghệ (nếu có).

3. Việc lập dự toán xây dựng công trình; sự phù hợp của giá trị dự toán xây dựng công trình với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng.

(Tên tổ chức) trình (Cơ quan chuyên môn về xây dựng) thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (tên công trình) với các nội dung nêu trên.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu:...

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 03

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: *Không theo tuyến/Theo tuyến trong đô thị/Tín ngưỡng, tôn giáo/Tượng đài, tranh hoành tráng/Nhà ở riêng lẻ/Sửa chữa, cải tạo/*

Theo giai đoạn cho công trình không theo tuyến/Theo giai đoạn cho công trình theo tuyến trong đô thị/Dự án/Di dời công trình)

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.....m².
- Tại số nhà:..... đường/phố.....
 phường/xã:..... quận/huyện:.....
 tỉnh, thành phố:.....

3. Tổ chức/cá nhân lập, thẩm tra thiết kế xây dựng:

3.1. Tổ chức/cá nhân lập thiết kế xây dựng:

- Tên tổ chức/cá nhân:..... Mã số chứng chỉ năng lực/hành nghề:.....
- Tên và mã số chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:.....

3.2. Tổ chức/cá nhân thẩm tra thiết kế xây dựng:

- Tên tổ chức/cá nhân:..... Mã số chứng chỉ năng lực/hành nghề:.....
- Tên và mã số chứng chỉ hành nghề của các chủ trì thẩm tra thiết kế:.....

4. Nội dung đề nghị cấp phép:

4.1. Đối với công trình không theo tuyến, tín ngưỡng, tôn giáo:

- Loại công trình:..... Cấp công trình:.....
- Diện tích xây dựng:..... m².
- Cốt xây dựng:..... m.
- Tổng diện tích sàn (đối với công trình dân dụng và công trình có kết cấu dạng nhà):..... m² (ghi rõ diện tích sàn các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum).
- Chiều cao công trình:.....m (trong đó ghi rõ chiều cao các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng lửng, tum - nếu có).
- Số tầng:.....(ghi rõ số tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum - nếu có).

4.2. Đối với công trình theo tuyến trong đô thị:

- Loại công trình:..... Cấp công trình:.....
- Tổng chiều dài công trình:..... m (ghi rõ chiều dài qua từng khu vực đặc thù, qua từng địa giới hành chính xã, phường, quận, huyện, tỉnh, thành phố).
- Cốt của công trình:..... m (ghi rõ cốt qua từng khu vực).
- Chiều cao tính không của tuyến:..... m (ghi rõ chiều cao qua các khu vực).
- Độ sâu công trình:..... m (ghi rõ độ sâu qua từng khu vực).

4.3. Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng:

- Loại công trình:..... Cấp công trình:.....
- Diện tích xây dựng:..... m².
- Cốt xây dựng:..... m.
- Chiều cao công trình:..... m.

4.4. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ:

- Cấp công trình:.....
- Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt):..... m².
- Tổng diện tích sàn:..... m² (trong đó ghi rõ diện tích sàn các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum).
- Chiều cao công trình:.....m (trong đó ghi rõ chiều cao các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng lửng, tum).
- Số tầng: (trong đó ghi rõ số tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum).

4.5. Đối với trường hợp cải tạo, sửa chữa:

- Loại công trình:..... Cấp công trình:.....

- Các nội dung theo quy định tại mục 4.1; 4.2; 4.3; 4.4 tương ứng với loại công trình.

4.6. Đối với trường hợp cấp giấy phép theo giai đoạn:

- Giai đoạn 1:

+ Loại công trình:..... Cấp công trình:.....

+ Các nội dung theo quy định tại mục 4.1; 4.2; 4.3; 4.4 tương ứng với loại và giai đoạn 1 của công trình.

- Giai đoạn 2:

Các nội dung theo quy định tại mục 4.1; 4.2; 4.3; 4.4 tương ứng với loại và giai đoạn 1 của công trình.

- Giai đoạn...

4.7. Đối với trường hợp cấp cho Dự án:

- Tên dự án:.....

Đã được:..... phê duyệt, theo Quyết định số:..... ngày.....

- Gồm: (n) công trình

Trong đó:

Công trình số (1-n): (tên công trình)

* Loại công trình:..... Cấp công trình:.....

* Các thông tin chủ yếu của công trình:.....

4.8. Đối với trường hợp di dời công trình:

- Công trình cần di dời:

- Loại công trình:..... Cấp công trình:.....

- Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt):..... m².

- Tổng diện tích sàn:..... m².

- Chiều cao công trình:..... m.

- Địa điểm công trình di dời đến:

Lô đất số:..... Diện tích..... m².

Tại:..... đường:.....

phường (xã)..... quận (huyện).....

tỉnh, thành phố:.....

- Số tầng:.....

5. Dự kiến thời gian hoàn thành công trình:..... tháng.

6. Cam kết: Tôi xin cam đoan làm theo đúng giấy phép được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Gửi kèm theo Đơn này các tài liệu:

1 -

2 -

....., ngày..... tháng..... năm.....

NGƯỜI LÀM ĐƠN/ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))