

UBND TỈNH THANH HOÁ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLHT Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

V/v hướng dẫn các nội dung liên
quan đến công tác cấp giấy phép xây
dựng và quản lý trật tự xây dựng.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các xã, phường.

Thực hiện Thông báo số 169/TB-UBND ngày 10/9/2025 của UBND tỉnh
về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại Hội nghị toàn tỉnh về đẩy mạnh giải ngân
vốn đầu tư công năm 2025.

Sở Xây dựng xin gửi UBND các xã, phường hướng dẫn các nội dung liên
quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng (*gửi kèm
theo*).

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị
UBND các xã, phường gửi ý kiến, phản hồi về Sở Xây dựng để tiếp tục nghiên
cứu, hướng dẫn theo quy định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, QLHT.Q7.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đào Vũ Việt

HƯỚNG DẪN CÁC NỘI DUNG LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TÁC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

I. Về công tác cấp giấy phép xây dựng

1. Quy định chung về giấy phép xây dựng

- 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 (*khoản 17 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014*).

- Giấy phép xây dựng có thời hạn là giấy phép xây dựng cấp cho xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ được sử dụng trong thời hạn nhất định (*khoản 18 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bởi điểm e Khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024*).

- Giấy phép xây dựng theo giai đoạn là giấy phép xây dựng cấp cho từng phần của công trình hoặc từng công trình của dự án khi thiết kế xây dựng của công trình hoặc của dự án chưa được thực hiện xong (*khoản 19 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014*).

2. Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư theo quy định, trừ các trường hợp miễn giấy phép xây dựng.

3. Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (Luật số 62/2020/QH14), điểm b và điểm c khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, điểm b khoản 1 Điều 79 Luật Điện lực năm 2024 và điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025*), gồm:

3.1. Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp;

3.2. Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng;

3.3. Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bởi khoản 49 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

3.4. Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch theo pháp

luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;

3.5. Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Chính phủ; cụ thể:

+ Công trình quảng cáo phải xin giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền về xây dựng của địa phương trong những trường hợp sau đây (quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Quảng cáo năm 2012):

+ Xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt từ 20m² trở lên;

+ Xây dựng biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích một mặt trên 20m² kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình xây dựng có sẵn;

+ Bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt từ 40m² trở lên.

>> Các công trình quảng cáo không thuộc các trường hợp nêu trên thì được miễn giấy phép xây dựng.

+ Các trường hợp miễn giấy phép xây dựng đối với công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động (Điều 65 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, được sửa đổi bởi điểm 1 khoản 1 Điều 28 Nghị định 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn)

+ Công trình cột ăng ten thuộc hệ thống cột ăng ten nằm ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về hướng tuyến.

+ Công trình cột ăng ten không công kênh theo quy định của pháp luật về viễn thông được xây dựng tại khu vực đô thị phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về hướng tuyến.

3.6. Công trình xây dựng nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

3.7. Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng;

3.8. Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có

quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

3.9. Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

3.10. Công trình trên biển thuộc dự án điện gió ngoài khơi đã được cấp có thẩm quyền giao khu vực biển để thực hiện dự án.

Chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại các mục 3.2, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9 và 3.10, trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại mục 3.9 có trách nhiệm 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.

2. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi bởi Khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020); Điều 51 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; Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 21/5/2021 của UBND tỉnh về việc ủy quyền cấp giấy phép xây dựng và quy định quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và Quyết định số 71/2025/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Điều 1 Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 21/5/2021 của UBND tỉnh; cụ thể:

2.1. Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng các công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II; công trình nằm trên địa bàn từ hai (02) xã, phường trở lên (trừ công trình quy định tại mục 2.2 nội dung này).

2.2. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp cấp giấy phép xây dựng các công trình trong phạm vi các khu công nghiệp, khu kinh tế trên địa bàn tỉnh, gồm: Công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II; công trình nằm trên địa bàn từ hai (02) xã, phường trở lên.

2.3. UBND cấp xã cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý.

2.4. Xác định thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trong một số trường hợp:

a) Đối với dự án có nhiều công trình với loại và cấp công trình khác nhau thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo công trình có cấp cao nhất của dự án;

b) Khi điều chỉnh thiết kế xây dựng hoặc sửa chữa, cải tạo công trình làm thay đổi cấp của công trình thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo cấp của công trình sau điều chỉnh thiết kế hoặc công trình sửa chữa, cải tạo;

c) Đối với công trình được đầu tư xây dựng gắn vào công trình, bộ phận công trình khác, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xác định theo cấp của công trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

d) Đối với dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của 02 tỉnh trở lên, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xác định theo vị trí xây dựng của từng công trình.

3. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng

Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với các trường hợp cụ thể được quy định tại các Điều 91, 92, 93 và Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Luật Kiến trúc năm 2019, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 (Luật số 62/2020/QH14) và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Điều 50 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ (đề nghị các đơn vị tra cứu thực hiện).

4. Trình tự, nội dung xem xét cấp giấy phép xây dựng

4.1. Trình tự cấp giấy phép xây dựng

Thực hiện theo quy định tại Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) và Điều 52 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ (được sửa đổi bởi Điểm đ Khoản 3 Điều 44 Nghị định 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ); cụ thể:

a) Cơ quan cấp giấy phép xây dựng thực hiện kiểm tra, đánh giá hồ sơ và cấp giấy phép xây dựng theo quy trình quy định tại Điều 102 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 36 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14;

b) Chậm nhất sau 05 ngày tính từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng nếu trong hồ sơ có thông tin không đầy đủ hoặc không thống nhất;

c) Cơ quan cấp giấy phép xây dựng sử dụng chữ ký điện tử của cơ quan mình hoặc mẫu dấu theo quy định tại Mẫu số 12 Phụ lục II Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ để đóng dấu xác nhận bản vẽ thiết kế kèm theo giấy phép xây dựng cấp cho chủ đầu tư.

4.2. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm kiểm tra các điều kiện cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 50 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ. Việc kiểm tra các nội dung đã được cơ quan, tổ chức thẩm định, thẩm duyệt, thẩm tra theo quy định của pháp luật được thực hiện như sau:

a) Đối chiếu sự phù hợp của bản vẽ thiết kế xây dựng tại hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng với thiết kế cơ sở được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và đóng dấu xác nhận đối với các công trình thuộc dự án có yêu cầu thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi tại cơ quan chuyên môn về xây dựng; kiểm tra việc thực hiện, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng trong thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (nếu có);

b) Kiểm tra sự phù hợp của bản vẽ thiết kế xây dựng tại hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng với bản vẽ thiết kế xây dựng được thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền đối với các công trình xây dựng thuộc đối tượng có yêu cầu thẩm duyệt về phòng cháy, chữa cháy hoặc Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 5 Điều 43 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ;

c) Kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của báo cáo kết quả thẩm tra đối với công trình có yêu cầu phải thẩm tra thiết kế theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

5. Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng

Theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ ((đề nghị các đơn vị tra cứu thực hiện).

6. Về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

6.1. Quy định chung về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

- Nguyên tắc thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Các văn bản, giấy tờ, bản vẽ thiết kế trong hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng là bản chính hoặc bản sao có chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý theo quy định.

- Bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phải tuân thủ quy định về quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng theo Điều 37 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Khi nộp hồ sơ dưới dạng bản sao điện tử, chủ đầu tư chỉ cần nộp 01 bộ hồ sơ đầy đủ thành phần tương ứng theo quy định tại Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58, Điều 59 và Điều 60 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

6.2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58, Điều 59, Điều 60, Điều 61, Điều 62, Điều 63 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ (đề nghị các đơn vị tra cứu thực hiện).

7. Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại, thu hồi giấy phép xây dựng

7.1. Việc điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 98, Điều 99 của Luật Xây dựng năm 2014. Chủ đầu tư không phải thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng trong trường hợp điều chỉnh thiết kế xây dựng nhưng không làm thay đổi các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 của Luật Xây dựng năm 2014.

“Điều 98. Điều chỉnh giấy phép xây dựng

1. Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng:

a) Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

b) Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính;

c) Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

Điều 99. Gia hạn giấy phép xây dựng

1. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Mỗi giấy phép xây dựng chỉ được gia hạn tối đa 02 lần. Thời gian gia hạn mỗi lần là 12 tháng. Khi hết thời gian gia hạn giấy phép xây dựng mà chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới.”.

- Giấy phép xây dựng điều chỉnh, gia hạn được ghi trực tiếp trên bản chính giấy phép xây dựng đã cấp hoặc cấp dưới dạng bản phụ lục bổ sung kèm theo giấy phép xây dựng đã cấp theo mẫu tương ứng tại Phụ lục II Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

- Trường hợp công trình đã được cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc chia tách, sáp nhập, hợp nhất thì tổ chức nhận chuyển nhượng/nhận góp vốn hoặc tổ chức được hình thành sau chia tách, sáp nhập, hợp nhất được kế thừa giấy phép xây dựng và không phải thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng.

7.2. Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp được quy định tại Điều 100 của Luật Xây dựng năm 2014 (Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất).

7.3. Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 101 của Luật Xây dựng năm 2014, cụ thể:

- Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật;

- Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trình tự thu hồi, hủy giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 64 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

8. Công khai giấy phép xây dựng

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm công bố công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp trên trang thông tin điện tử của mình.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công xây dựng để tổ chức, cá nhân theo dõi và giám sát theo quy định của pháp luật có liên quan

9. Các loại quy hoạch sử dụng làm căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ (đã được sửa đổi bởi Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn) là cơ sở xem xét cấp giấy phép xây dựng, gồm:

- Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung của vùng liên huyện, vùng huyện: quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện còn hiệu lực thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng;

- Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung đô thị, khu chức năng: quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương, quy hoạch chung khu chức năng là căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng. Trường hợp pháp luật về quy hoạch không yêu cầu lập quy hoạch chung thì quy hoạch phân khu là cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung;

- Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình ngầm: quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành là căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng;

- Đối với các dự án được hình thành từ quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành theo pháp luật về quy hoạch và pháp luật chuyên ngành: quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành là cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng;

- Đối với dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng: quy hoạch lâm nghiệp quốc gia hoặc quy hoạch tỉnh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, phương án quản lý rừng bền vững và Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật lâm nghiệp là căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng;

- Đối với dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh: quy hoạch di tích theo pháp luật về di sản văn hóa là căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng;

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng ở các khu vực không yêu cầu lập quy hoạch đô thị và nông thôn: phương án tuyến công trình, vị trí công trình, tổng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận là căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng;

- Trường hợp dự án được đầu tư xây dựng tại khu vực đã ổn định về chức năng sử dụng đất không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết đô thị theo pháp luật về quy hoạch đô thị: thiết kế đô thị riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc là cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng;

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng sửa chữa, cải tạo giữ nguyên quy mô, chức năng hiện hữu của các công trình xây dựng thì không yêu cầu lập quy hoạch làm căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng;

- Đối với các dự án còn lại: quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng (lập theo quy trình rút gọn) là căn cứ lập dự án đầu tư xây dựng.

10. Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Luật Xây dựng năm 2014 là một trong các loại giấy tờ sau:

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết rút gọn và bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn đã được phê duyệt;

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng và Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các bản đồ, bản vẽ kèm theo trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được phê duyệt;

- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn và các bản đồ, bản vẽ kèm theo trong hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt;

- Văn bản chấp thuận về vị trí, hướng tuyến và tổng mặt bằng của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan. Việc chấp thuận về vị trí, hướng tuyến và tổng mặt bằng của dự án thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ;

- Quyết định phê duyệt Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí của khu rừng và các bản đồ, bản vẽ kèm theo Đề án đối với dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng thực hiện theo phương thức cho thuê môi trường rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

11. Thủ tục hành chính, quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến đến lĩnh vực cấp giấy phép xây dựng

- Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực Hoạt động xây dựng thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng/Sở Công Thương/Sở Nông nghiệp và Môi trường/Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp/UBND cấp xã, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 2931/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của Chủ tịch

UBND tỉnh ban hành danh mục thủ tục hành chính thực hiện không phụ thuộc vào địa giới hành chính trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

- Quyết định số 674/QĐ-SXD ngày 29/6/2025 của Giám đốc Sở Xây dựng về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính trong lĩnh vực Hoạt động xây dựng thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND cấp xã tỉnh Thanh Hóa.

12. Một số nội dung liên quan

12.1. Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân (Điều 9, Nghị định 06/2021/NĐ-CP):

a) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện;

c) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, hồ sơ thiết kế phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình trước khi xin cấp giấy phép xây dựng. Việc thiết kế và thẩm tra thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

12.2. Đối với các công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng có yêu cầu thẩm tra theo quy định tại khoản 6 Điều 82 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, báo cáo kết quả thẩm tra ngoài các yêu cầu riêng của chủ đầu tư, phải có kết luận đáp ứng yêu cầu an toàn công trình, sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của hồ sơ thiết kế xây dựng.

12.3. Quy mô và thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn (theo quy định tại Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 21/5/2021 được sửa đổi bởi Quyết định số 55/2022/QĐ-UBND ngày 23/11/2022 và Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 26/9/2023 của UBND tỉnh); cụ thể:

a) Công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng mới

- Đối với nhà ở riêng lẻ: Quy mô xây dựng không quá 03 tầng (không xây dựng tầng hầm hoặc bán hầm); Chiều cao công trình không quá 12,0 m; Tổng diện tích sàn không quá 250,0 m².

- Đối với các công trình khác (trừ nhà ở riêng lẻ): Quy mô xây dựng không quá 03 tầng (không xây dựng tầng hầm hoặc bán hầm); chiều cao công trình không quá 12,0 m; Diện tích xây dựng, mật độ xây dựng tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021.

b) Công trình, nhà ở riêng lẻ sửa chữa, cải tạo: Quy mô sau khi sửa chữa, cải tạo không vượt quá quy mô tại Khoản a nêu trên. Trường hợp công trình, nhà ở riêng lẻ có quy mô hiện trạng lớn hơn quy mô xác định nêu tại Khoản a nêu trên thì được sửa chữa, cải tạo giữ nguyên trạng (không tăng quy mô về diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, chiều cao, số tầng).

II. Về công tác quản lý trật tự xây dựng

1. Nội dung quản lý trật tự xây dựng

Theo quy định tại Điều 67 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:

“Điều 67. Quản lý trật tự xây dựng

1. Việc quản lý trật tự xây dựng phải được thực hiện từ khi tiếp nhận thông báo khởi công, khởi công xây dựng công trình cho đến khi công trình được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng nhằm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm.

2. Nội dung về quản lý trật tự xây dựng:

a) Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng: Việc quản lý trật tự xây dựng theo các nội dung của giấy phép xây dựng đã được cấp và quy định của pháp luật có liên quan;

b) Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng, nội dung quản lý trật tự xây dựng gồm: kiểm tra sự đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; sự tuân thủ của việc xây dựng với quy hoạch được sử dụng làm cơ sở lập dự án và quy định của pháp luật có liên quan; kiểm tra sự phù hợp của việc xây dựng với các nội dung, thông số chủ yếu của thiết kế đã được thẩm định đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

3. Khi phát hiện vi phạm, cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng phải yêu cầu dừng thi công, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định”.

2. Trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng

2.1. Khoản 8 và khoản 9 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ; khoản 7 và khoản 8 Điều 7 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; quy định:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý trật tự xây dựng các công trình xây dựng trên địa bàn (trừ công trình bí mật nhà nước), cụ thể như sau:

- + Ban hành các quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn;
- + Phân cấp về quản lý trật tự xây dựng cho Ủy ban nhân dân cấp xã phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tiễn;
- + Phân cấp, ủy quyền tiếp nhận thông báo khởi công kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng, trường hợp công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14;
- + Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trên địa bàn; chỉ đạo, tổ chức thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật;
- + Giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp, vướng mắc trong quá trình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.
- Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cụ thể:
 - + Tổ chức thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trên địa bàn;
 - + Giám sát việc ngừng thi công, áp dụng các biện pháp cần thiết buộc dừng thi công theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;
 - + Thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

2.2. Quy định của UBND tỉnh

Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh v/v ban hành *Quy định về quản lý trật tự xây dựng; phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận hồ sơ thông báo khởi công xây dựng đối với các công trình trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa*; Quyết định số 68/2025/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của *Quy định về quản lý trật tự xây dựng; phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận hồ sơ thông báo khởi công xây dựng đối với các công trình trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh*

- Nguyên tắc chung trong công tác quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 3 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 ((đề nghị các đơn vị tra cứu thực hiện).

- Phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận hồ sơ thông báo khởi công xây dựng (*quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 68/2025/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh*):

+ Phân cấp quản lý trật tự xây dựng: Sở Xây dựng quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn 02 xã, phường trở lên; Ủy ban

nhân dân cấp xã quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn quản lý (trừ công trình do Sở Xây dựng quản lý trật tự xây dựng).

+ Phân cấp tiếp nhận hồ sơ thông báo khởi công xây dựng: Sở Xây dựng, UBND cấp xã tiếp nhận hồ sơ thông báo khởi công xây dựng đối với các công trình được phân cấp quản lý trật tự xây dựng.

- Trách nhiệm của UBND cấp xã **được** quy định tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 68/2025/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh (đề nghị các đơn vị tra cứu thực hiện).

3. Xử lý, xử phạt vi phạm hành chính về trật tự xây dựng

3.1. Hành vi vi phạm, hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả về trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ (*đề nghị các đơn vị tra cứu thực hiện*).

3.2. Thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng

Hiện nay, theo quy định Luật Thanh tra năm 2025, không còn quy định cơ quan Thanh tra Sở Xây dựng; đồng thời thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, thì không còn mô hình chính quyền cấp huyện. Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xử lý vi phạm hành chính năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xử lý vi phạm hành chính năm 2025; Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính; 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, thì:

3.2.1. Thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính (Điều 72 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ)

- Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại Điều 78 và Điều 80 Nghị định 16/2022/NĐ-CP thì cũng có thẩm quyền lập Biên bản vi phạm hành chính gồm: Chủ tịch UBND các cấp (cấp xã, cấp tỉnh).

- Công chức, viên chức thuộc Ủy ban nhân dân các cấp được giao nhiệm vụ kiểm tra, phát hiện vi phạm hành chính trong những lĩnh vực quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022.

- Công chức, viên chức được phân công thực hiện nhiệm vụ kiểm tra trong từng lĩnh vực quản lý nhà nước về: Hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

3.3. Thẩm quyền xử lý, xử phạt của Chủ tịch UBND cấp xã (theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025; Điều 4, điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022):

- Phạt tiền đến 250.000.000 đồng (Phạt tổ chức; Đối với cá nhân bằng 1/2 mức phạt tiền đối với tổ chức).

- Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 500.000.000đ (Luật Xử lý VPHC 2012: Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 02 lần mức tiền phạt tối đa); Việc xác định giá trị theo quy định tại Điều 60 Luật Xử lý VPHC.

- Tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng (khoản 4 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022)

- Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả (quy định tại điểm a, b, c khoản 4 Điều 4 và khoản 15, 16 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022):

+ Buộc che chắn theo quy định và khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường;

+ Buộc thực hiện thủ tục điều chỉnh thiết kế xây dựng hoặc cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng, công khai giấy phép xây dựng;

+ Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.

*** Một số lưu ý:**

- *Thẩm quyền phạt tiền của các chức danh được quy định tại Chương VI Nghị định 16/2022/NĐ-CP là thẩm quyền phạt tiền đối với **một hành vi vi phạm hành chính của tổ chức**. Thẩm quyền phạt tiền đối với hành vi vi phạm hành chính của cá nhân bằng 1/2 lần thẩm quyền phạt tiền đối với tổ chức.*

- *Trường hợp vụ việc vi phạm hành chính có nhiều hành vi vi phạm thì thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính được xác định theo nguyên tắc theo khoản 4, Điều 52. Luật xử lý VPHC năm 2012 được sửa đổi, bổ sung năm 2020, cụ thể:*

+ *Nếu hình thức, mức xử phạt, trị giá tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu, biện pháp khắc phục hậu quả được quy định **đối với từng hành vi đều thuộc thẩm quyền của người xử phạt vi phạm hành chính** thì thẩm quyền xử phạt vẫn thuộc người đó;*

+ *Nếu hình thức, mức xử phạt, trị giá tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu, biện pháp khắc phục hậu quả được quy định **đối với một trong các hành vi vượt quá thẩm quyền của người xử phạt vi phạm hành chính** thì người đó phải chuyển vụ vi phạm đến cấp có thẩm quyền xử phạt.*

4. Trình tự, biện pháp, xử lý đối với các công trình vi phạm trật tự xây dựng

4.1. Một số quy định liên quan

a) Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính

- Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính là 02 năm đối với hoạt động xây dựng, quản lý, phát triển nhà (*khoản 1 Điều 5 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP*)

- Thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính đối với hoạt động xây dựng được tính từ ngày bàn giao công trình, hạng mục công trình theo quy định; Đối với nhà ở riêng lẻ, thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm là ngày hoàn thành công trình được ghi trong hợp đồng thi công xây dựng công trình (nếu có) hoặc ngày đưa công trình vào sử dụng (*điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP*)

b) Hành vi vi phạm hành chính đã kết thúc: Là hành vi được thực hiện một lần hoặc nhiều lần và có căn cứ xác định hành vi đã thực hiện xong trước thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện VPHC (*điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ*);

c) Hành vi vi phạm hành chính đang thực hiện: Là hành vi đang diễn ra tại thời điểm cơ quan, người có thẩm quyền phát hiện vi phạm hành chính và hành vi đó vẫn đang xâm hại trật tự quản lý nhà nước (*điểm b khoản 1 Điều 8 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ*).

d) Về thời hạn ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính: Được quy định tại Điều 66, Luật Xử lý vi phạm hành chính 2012 được sửa đổi bổ sung bởi Luật Xử lý vi phạm hành chính 2020:

“1. Thời hạn ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính được quy định như sau:

a) Đối với vụ việc không thuộc trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản này, thời hạn ra quyết định xử phạt là 07 ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính; vụ việc thuộc trường hợp phải chuyển hồ sơ đến người có thẩm quyền xử phạt thì thời hạn ra quyết định xử phạt là 10 ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 63 của Luật này;

b) Đối với vụ việc mà cá nhân, tổ chức có yêu cầu giải trình hoặc phải xác minh các tình tiết có liên quan quy định tại Điều 59 của Luật này thì thời hạn ra quyết định xử phạt là 01 tháng, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính;

c) Đối với vụ việc thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này mà đặc biệt nghiêm trọng, có nhiều tình tiết phức tạp, cần có thêm thời gian để xác minh, thu thập chứng cứ thì thời hạn ra quyết định xử phạt là 02 tháng, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính.

2. Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính, cá nhân, tổ chức liên quan nếu có lỗi trong việc để quá thời hạn mà không ra quyết định xử phạt thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.”.

e) Về việc thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính (Điều 73 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012):

“1. Cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính phải chấp hành quyết định xử phạt trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận quyết định xử phạt vi phạm hành chính; trường hợp quyết định xử phạt vi phạm hành chính có ghi thời hạn thi hành nhiều hơn 10 ngày thì thực hiện theo thời hạn đó.

2. Trường hợp cá nhân, tổ chức bị xử phạt khiếu nại, khởi kiện đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì vẫn phải chấp hành quyết định xử phạt, trừ trường hợp xét thấy việc thi hành quyết định xử lý vi phạm hành chính bị khiếu nại, khởi kiện sẽ gây hậu quả khó khắc phục thì người giải quyết khiếu nại, khởi kiện phải ra quyết định tạm đình chỉ việc thi hành quyết định đó theo quy định pháp luật. Việc khiếu nại, khởi kiện được giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Người có thẩm quyền xử phạt đã ban hành quyết định xử phạt có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc chấp hành quyết định xử phạt của cá nhân, tổ chức bị xử phạt.”

4.2. Trình tự, biện pháp xử lý công trình vi phạm TTXD:

- Bước 1: Lập Biên bản vi phạm hành chính.

- Bước 2: Ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính (nếu còn thời hiệu xử phạt) hoặc Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả (nếu hết thời hiệu xử phạt)

- Bước 3: Cưỡng chế thi hành Quyết định xử lý vi phạm hành chính (nếu tổ chức, cá nhân vi phạm không chấp hành hoặc chấp hành không đầy đủ các yêu cầu trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả).

Cụ thể:

- Bước 1: Lập Biên bản vi phạm hành chính (Mẫu BB số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 118/2021/NĐ-CP được sửa đổi bởi Nghị định số 68/2025/NĐ-CP ngày 18 tháng 3 năm 2025 và Nghị định số 190/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ):

+ Cán bộ, công chức quản lý xây dựng cấp xã có trách nhiệm kiểm tra tình hình TTXD trên địa bàn, nếu phát hiện công trình vi phạm TTXD thì kịp thời lập Biên bản vi phạm hành chính; yêu cầu chủ đầu tư dừng ngay mọi hoạt động thi công XD công trình vi phạm và thực hiện các nội dung được ghi trong biên bản.

+ Biên bản phạm hành chính phải ghi đầy đủ nội dung và theo hướng dẫn tại Mẫu biên bản số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 190/2025/NĐ-CP ngày

01/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 68/2025/NĐ-CP ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Chính phủ và Nghị định số 120/2021/NĐ-CP ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ quy định chế độ áp dụng biện pháp xử lý hành chính giáo dục tại xã, phường, thị trấn.

(Chú ý: Trường hợp người vi phạm, đại diện tổ chức vi phạm không ký vào biên bản thì biên bản phải có chữ ký của đại diện chính quyền cấp xã nơi xảy ra vi phạm hoặc của ít nhất 01 người chứng kiến xác nhận việc cá nhân, tổ chức vi phạm không ký vào biên bản; trường hợp không có chữ ký của đại diện chính quyền cấp xã hoặc của người chứng kiến thì phải ghi rõ lý do vào biên bản - BB vẫn có giá trị thực hiện).

- Bước 2:

+ Đối với Hành vi vi phạm đang còn thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính

Ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính (Mẫu quyết định số 02 ban hành kèm theo Nghị định số 118/2021/NĐ-CP được sửa đổi bởi Nghị định số 68/2025/NĐ-CP ngày 18 tháng 3 năm 2025 và Nghị định số 190/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ).

Trong thời hạn quy định (07 ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính): Người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính có trách nhiệm ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính (**QĐ xử phạt VPHC phải ghi rõ biện pháp khắc phục, thời hạn khắc phục hậu quả theo quy định như: Buộc phá dỡ công trình, phần công trình XD vi phạm**).

Trường hợp vi phạm hành chính không thuộc thẩm quyền xử phạt của người lập biên bản thì biên bản và các tài liệu khác phải được chuyển kịp thời cho người có thẩm quyền xử phạt; Người có thẩm quyền ban hành QĐ XPVPHC trong **thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày lập Biên bản vi phạm hành chính**.

+ Đối với hành vi vi phạm không còn thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính (**Không ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính**): Ban hành Quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại khoản 2 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 được sửa đổi, bổ sung năm 2020 (**Ban hành QĐ theo mẫu quyết định số 15 ban hành kèm theo Nghị định số 118/2021/NĐ-CP**).

- Bước 3: Cưỡng chế thi hành Quyết định xử lý vi phạm hành chính

Đề nghị nghiên cứu Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử

lý vi phạm hành chính được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 68/2025/NĐ-CP ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Chính phủ và Nghị định số 190/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; Nghị định số 166/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ quy định về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt hành chính; Thông tư số 05/2017/TT-BTC ngày 16/01/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, tạm ứng và hoàn trả chi phí cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính.