

Số: /2025/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
**Ban hành Quy định về phân cấp cấp giấy phép xây dựng
và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14 và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đường sắt số 95/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 02/2025/TT-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định về phân cấp cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về phân cấp cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 22 tháng 12 năm 2025.
2. Quyết định này thay thế Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định về quản lý cấp giấy phép xây dựng và trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu;
3. Bãi bỏ khoản 2 Điều 2 và khoản 1 Điều 3 Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ cho Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Lai Châu.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

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 cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (B/c);
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp (B/c);
- TT. Tỉnh ủy (B/c);
- Cơ quan UB MTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- VP UBND tỉnh: V, C;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Kt8.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Giàng A Tính

QUY ĐỊNH

Phân cấp cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng 12 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng; quản lý trật tự xây dựng; xây dựng công trình tạm trên địa bàn tỉnh Lai Châu, cụ thể:

1. Phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 37 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; điểm b khoản 2 Điều 51 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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 tháng 6 năm 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.

2. Quy mô, chiều cao và thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại Điều 94 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 33 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

3. Quy mô, chiều cao và thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại Điều 94 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 33 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và điểm k, điểm l, điểm m khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Điều 61 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

4. Quy định một số nội dung liên quan đến việc xây dựng công trình tạm tại Điều 131 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 49 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; Điều 5 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng; quản lý trật tự xây dựng; xây dựng công trình tạm trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Chương II

CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 3. Phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng từ cấp II trở lên, trừ các công trình do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng trong phạm vi khu vực các khu kinh tế, khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh được giao quản lý.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình:

a) Công trình xây dựng cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý theo quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP.

b) Công trình nhà ở riêng lẻ và công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên với nguyên tắc đơn vị hành chính cấp xã chiếm tỷ lệ diện tích khu đất xây dựng công trình lớn hơn sẽ thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng.

Điều 4. Quy mô, chiều cao và thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Quy mô, chiều cao công trình, nhà ở riêng lẻ làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

a) Công trình xây dựng: Quy mô công trình xây dựng đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn là công trình cấp IV theo quy định về phân cấp công trình xây dựng của Bộ Xây dựng, chiều cao tối đa của công trình xây dựng là 6m.

b) Nhà ở riêng lẻ: Quy mô xây dựng nhà ở riêng lẻ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn là công trình cấp IV theo quy định về phân cấp công trình xây dựng của Bộ Xây dựng, chiều cao tối đa của công trình nhà ở riêng lẻ là 6m và tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở riêng lẻ nhỏ hơn 250m².

c) Trường hợp công trình, nhà ở riêng lẻ sửa chữa, cải tạo: Quy mô sau khi sửa chữa, cải tạo không vượt quá quy mô tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này. Trường hợp công trình, nhà ở riêng lẻ có quy mô hiện trạng lớn hơn quy mô xác định nêu tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì được sửa chữa, cải tạo giữ nguyên trạng.

2. Thời gian tồn tại cụ thể của công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xem xét

quyết định phù hợp với từng khu vực, và thời gian dự kiến triển khai thực hiện dự án có liên quan tại vị trí xây dựng công trình được cấp phép có thời hạn theo kế hoạch thực hiện quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không vượt quá 03 năm kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng.

Chương III QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

Điều 5. Quy định chung trong công tác 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 thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 67 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

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.

Điều 6. Phân cấp quản lý trật tự xây dựng, tiếp nhận thông báo khởi công kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng

Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trật tự xây dựng, tiếp nhận thông báo khởi công kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đối với các công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý.

Chương IV XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TẠM

Điều 7. Trình tự thực hiện việc chấp thuận tiếp tục khai thác, sử dụng công trình tạm phục vụ mục đích thi công xây dựng công trình chính

1. Ủy ban nhân dân cấp xã chấp thuận việc tiếp tục khai thác, sử dụng công trình tạm phục vụ mục đích thi công xây dựng công trình chính tại điểm a khoản 1 Điều 131 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ đề nghị chấp thuận tiếp tục khai thác, sử dụng công trình tạm phục vụ mục đích thi công xây dựng công trình chính. Thành phần hồ sơ gồm:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận tiếp tục khai thác, sử dụng công trình tạm phục vụ mục đích thi công xây dựng công trình chính.

b) Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

c) Quyết định phê duyệt và bản đồ, bản vẽ kèm theo (nếu có) của quy hoạch sử dụng làm căn cứ đối chiếu sự phù hợp của công trình tạm.

d) Báo cáo kiểm định của tổ chức kiểm định xây dựng đánh giá về khả năng chịu lực của công trình.

đ) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

e) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

g) Quyết định phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng của chủ đầu tư.

h) Bản vẽ thiết kế xây dựng công trình tạm phục vụ mục đích thi công xây dựng công trình chính.

i) Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp công trình thuộc diện ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng.

k) Danh sách các nhà thầu kèm theo mã số chứng chỉ năng lực của nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công, nhà thầu thẩm tra (nếu có), nhà thầu kiểm định xây dựng; mã số chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của các chức danh chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn thiết kế, lập dự toán; chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra (nếu có).

3. Chủ đầu tư nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình tạm phục vụ mục đích thi công xây dựng công trình chính đề nghị chấp thuận tiếp tục khai thác, sử dụng. Đối với công trình tạm được đầu tư xây dựng trên địa giới hành chính của 02 xã, phường trở lên, thẩm quyền chấp thuận của Ủy ban nhân dân xã, phường có phần diện tích đất xây dựng công trình nhiều hơn.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị chấp thuận tiếp tục khai thác, sử dụng công trình tạm phục vụ mục đích thi công xây dựng công trình chính.

5. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa và xem xét, chấp thuận việc tiếp tục khai thác, sử dụng công trình tạm phục vụ mục đích thi công xây dựng công trình chính.

6. Khi thẩm định hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế, nội dung đề xuất không đảm bảo để thông báo một lần bằng văn bản cho chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ. Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo văn bản thông báo. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ vẫn không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không chấp thuận.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm đối chiếu các văn bản pháp lý có liên quan; đánh giá sự phù hợp với quy hoạch; đánh giá việc bảo đảm các yêu cầu về an toàn chịu lực, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường và quy định của pháp luật có liên quan; kiểm tra hiện trạng công trình.

Điều 8. Trình tự thực hiện việc chấp thuận địa điểm, quy mô xây dựng và thời gian tồn tại của công trình tạm phục vụ mục đích sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện hoặc hoạt động khác

1. Ủy ban nhân dân cấp xã chấp thuận về địa điểm, quy mô xây dựng công trình và thời gian tồn tại của công trình tạm phục vụ mục đích sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện hoặc hoạt động khác tại điểm b khoản 1 Điều 131 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ đề nghị chấp thuận về địa điểm, quy mô xây dựng công trình và thời gian tồn tại của công trình tạm phục vụ mục đích sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện hoặc hoạt động khác. Thành phần hồ sơ gồm:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận địa điểm, quy mô xây dựng và thời gian tồn tại công trình tạm, trong đó cần đưa ra căn cứ pháp lý đề xuất, địa điểm xây dựng công trình, loại cấp công trình đề nghị và thời gian tồn tại của công trình.

b) Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

c) Quyết định phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng của chủ đầu tư.

d) Bản vẽ thiết kế xây dựng công trình tạm phục vụ mục đích sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện hoặc hoạt động khác.

đ) Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp công trình thuộc diện ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng.

e) Văn bản cam kết tự tháo dỡ công trình sau khi hết thời hạn tồn tại.

3. Chủ đầu tư nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình tạm phục vụ mục đích sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện hoặc hoạt động khác dự kiến xây dựng. Đối với công trình tạm được đầu tư xây dựng trên địa giới hành chính của 02 xã, phường trở lên, thẩm quyền chấp thuận của Ủy ban nhân dân xã, phường có phần diện tích đất xây dựng công trình nhiều hơn.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị chấp thuận về địa điểm, quy mô xây dựng công trình và thời gian tồn tại của công trình tạm phục vụ mục đích sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện hoặc hoạt động khác.

5. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa và xem xét chấp

thuận về địa điểm, quy mô xây dựng công trình và thời gian tồn tại của công trình tạm phục vụ mục đích sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện hoặc hoạt động khác.

6. Khi thẩm định hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế, nội dung đề xuất không đảm bảo để thông báo một lần bằng văn bản cho chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ. Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo văn bản thông báo. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ vẫn không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không chấp thuận.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Chủ trì, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh. Phối hợp với các sở, ban, ngành tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật.

2. Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp, vướng mắc trong quá trình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

3. Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên 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.

Điều 10. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Chịu trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

2. Chỉ đạo các phòng chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện việc tuyên truyền, vận động, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

3. Thường xuyên 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 hành vi vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn; thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

4. 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.

Điều 11. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh

Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã có liên quan quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ trong phạm vi khu vực các khu kinh tế, khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh được giao quản lý.

Điều 12. Chế độ báo cáo

1. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng định kỳ 6 tháng, năm về công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn; thời gian gửi trước ngày 10 tháng 6 tháng đối với báo cáo 6 tháng; trước ngày 10 tháng 12 đối với báo cáo năm.

2. Sở Xây dựng tổng hợp và báo cáo định kỳ 6 tháng, năm theo quy định và báo cáo đột xuất theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, yêu cầu của Bộ Xây dựng.

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc, các cơ quan, đơn vị thông tin kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.