

Số : 04 /HD-UBND

Việt Hưng, ngày 02 tháng 7 năm 2025

HƯỚNG DẪN
TRÌNH TỰ TIẾP NHẬN, KIỂM TRA VÀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG
TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG VIỆT HƯNG

I. Tiếp nhận hồ sơ, thông báo khởi công xây dựng

1. Tiếp nhận hồ sơ liên quan của chủ đầu tư:

1.1. Trách nhiệm của Chủ đầu tư :

Trước khi khởi công xây dựng tối thiểu 03 ngày, Chủ đầu tư phải thông báo khởi công và nộp hồ sơ tại Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường (Bộ phận quản lý trật tự xây dựng đô thị- tầng 4 UBND phường), hồ sơ gồm:

- Thông báo khởi công xây dựng (theo mẫu ban hành kèm tại Nghị định 06/2021/Đ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ);

- 02 bộ pho to Giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế được duyệt (kèm theo bản chính để đối chiếu). *(Đối với công trình cải tạo sửa chữa quy mô nhỏ: đơn xin cải tạo sửa chữa, ảnh hiện trạng công trình có xác nhận của tổ dân phố);*

- Giấy phép sử dụng tạm thời vỉa hè *(nếu có)*;

- Bản sao hợp đồng ký kết với đơn vị có đủ năng lực và tư cách pháp nhân để thu gom, vận chuyển phế thải xây dựng đổ đúng nơi quy định *(nếu có)*;

- Hợp đồng thi công xây dựng được ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu được lựa chọn;

- Biên bản khảo sát, ảnh hiện trạng công trình liền kề và cam kết đền bù thiệt hại về người, công trình, tài sản nếu gây ảnh hưởng đến công trình lân cận *(nếu có)*;

+ Bản cam kết đảm bảo về trật tự đô thị, vệ sinh môi trường và an toàn đối với công trình liền kề *(nếu có công trình liền kề)*.

b. Công trình dự án (bao gồm dự án nhà ở, dự án hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các dự án khác)

- Thông báo khởi công xây dựng (theo mẫu ban hành kèm theo Nghị định 06/2021/Đ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ).

- Bản sao công chứng Giấy phép xây dựng, bản vẽ thiết kế được duyệt. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng: quyết định phê duyệt dự án; quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định; bản vẽ mặt đứng, mặt cắt chính



công trình; bản vẽ đấu nối giao thông, hệ thống cấp thoát nước với hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

- Giấy phép sử dụng tạm thời vỉa hè (nếu có);
- Bản sao hợp đồng ký kết với đơn vị có đủ năng lực và tư cách pháp nhân để thu gom, vận chuyển phế thải xây dựng đổ đúng nơi quy định; Hợp đồng thi công xây dựng được ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu được lựa chọn;
- Biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng.
- Biên bản khảo sát, ảnh hiện trạng công trình liền kề và cam kết đền bù thiệt hại về người, công trình, tài sản nếu gây ảnh hưởng đến công trình lân cận (nếu có).

1.2. Trách nhiệm của công chức tiếp nhận hồ sơ (0,5 ngày) :

- Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ và ký giấy giao nhận với chủ đầu tư;
- Thực hiện số hóa hồ sơ theo quy định (scan);
- Trình lãnh đạo Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị hồ sơ (lãnh đạo phụ trách).

2 . Thiết lập hồ sơ quản lý và kiểm tra công trình xây dựng:

- Hồ sơ công chức tiếp nhận trình lãnh đạo phòng Kinh tế, Hạ tầng, Đô thị kiểm tra và giao hồ sơ cho công chức quản lý trật tự xây dựng đô thị phụ trách địa bàn thụ lý (0,5 ngày).

+ Đối với nhà ở riêng lẻ: Công chức quản lý trật tự xây dựng đô thị phụ trách địa bàn có trách nhiệm thiết lập hồ sơ quản lý. Căn cứ ngày khởi công của chủ đầu tư, Công chức phụ trách địa bàn tham mưu lãnh đạo Phòng và UBND phường ban hành thông báo kiểm tra công trình (lưu ý kiểm tra, xác định mốc giới xây dựng công trình có sự tham gia của công chức địa chính xây dựng). *(Riêng các công trình xây dựng phần hầm, móng, ép cọc có nguy cơ ảnh hưởng đến các công trình liền kề. Công chức phụ trách địa bàn phải yêu cầu Chủ đầu tư lập hồ sơ hiện trạng các công trình liền kề gồm ảnh chụp, biên bản, cam kết trước khi khởi công công trình).*

+ Đối với dự án: Công chức quản lý trật tự xây dựng đô thị có trách nhiệm chuyển hồ sơ và báo cáo lãnh đạo lãnh đạo phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thời gian khởi công; xây dựng kế hoạch kiểm tra, tham mưu lãnh đạo phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình UBND phường ban hành thông báo kiểm tra. *(Riêng các công trình xây dựng phần Hầm, móng, ép cọc có nguy cơ ảnh hưởng đến các công trình liền kề. Tổ địa bàn phải yêu cầu Chủ đầu tư lập hồ sơ hiện trạng các công trình liền kề gồm ảnh chụp, biên bản, cam kết, bảo hiểm rủi ro trước khi khởi công công trình).*

- Mỗi công trình xây dựng phải được thiết lập 01 hồ sơ riêng để quản lý gồm: Hồ sơ kèm theo thông báo khởi công. Các biên bản kiểm tra, ảnh chụp các lần kiểm tra, quyết định xử lý vi phạm (nếu có)... phải được lưu trong hồ sơ. Hồ

sơ được cập nhật thường xuyên theo thời gian, tiến độ kiểm tra và số hóa hồ sơ để lưu giữ theo quy định.

3. Công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng:

3.1. Nội dung kiểm tra:

- Theo nội dung giấy phép xây dựng được cấp, quyết định phê duyệt dự án và hồ sơ kèm theo.
- Kiểm tra việc niêm yết công khai Giấy phép xây dựng tại chân công trình.
- Hồ sơ bảo hiểm, ảnh hiện trạng của các công trình liền kề (nếu có).
- Việc đảm bảo trật tự đô thị, an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng của chủ đầu tư (*Chỉ thị số 07/CT-UBND ngày 16/5/2017 và Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 của UBND Thành phố Hà Nội và các quy định khác của pháp luật*).
- Các văn bản quy định của Nhà nước trong lĩnh vực xây dựng có liên quan. Đồng thời yêu cầu chủ đầu tư thực hiện việc thu gom, vận chuyển phế thải xây dựng và đảm bảo các quy định về quản lý hệ đường, an toàn lao động trong quá trình xây dựng.

3.2. Số lần kiểm tra:

Căn cứ theo tính chất, quy mô của công trình để thực hiện kiểm tra cho phù hợp, đảm bảo các công trình được kiểm tra, giám sát xuyên suốt trong quá trình thi công công trình xây dựng, từ khi khởi công đến khi đưa vào sử dụng.

a. Đối với nhà ở riêng lẻ.

Một công trình xây dựng tối thiểu phải được kiểm tra 03 lần.

Công chức quản lý trật tự xây dựng phải lập biên bản kiểm tra, chụp ảnh hiện trạng công trình tất cả các lần kiểm tra và lưu trong hồ sơ.

- Lần 1: Kiểm tra, xác định mốc giới công trình khi chủ đầu tư thi công phần móng, tầng hầm (nếu có).

- Lần 2, 3...: Phần xây dựng kết cấu phần thân

- Kiểm tra lần cuối: Công trình hoàn thiện đưa vào sử dụng.

Ngoài ra, căn cứ vào tình hình thực tế, có thể tổ chức kiểm tra đột xuất.

b. Đối với các dự án:

* Đối với các dự án hạ tầng kỹ thuật.

- Lần 1: Định vị công trình và thi công đào đất, phân ngầm.

- Lần 2: Lắp dựng cấu kiện, kết cấu hạ tầng kỹ thuật, phương án thiết kế, thi công.

- Lần 3: Quá trình thi công hoàn trả, hoàn thiện công trình.

Ngoài ra, căn cứ vào tình hình thực tế, có thể tổ chức kiểm tra đột xuất.



* Đối với các dự án nhà ở, hạ tầng xã hội và các dự án khác.

- Lần 1: Định vị công trình và thi công phần móng, tầng hầm (nếu có).
- Lần 2, 3...: Phần xây dựng kết cấu phần thân

- Kiểm tra lần cuối: Trước khi công trình đưa vào sử dụng (lưu ý kiểm tra tầng kỹ thuật).

Ngoài ra, căn cứ vào tình hình thực tế, có thể tổ chức kiểm tra đột xuất.

II. Trình tự xử lý công trình vi phạm trật tự xây dựng.

1. Đối với hành vi xây dựng sai phép, không phép trên đất đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng. Thực hiện quy trình xử lý theo Luật Xây dựng 2014; Luật xử lý vi phạm hành chính 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); 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.

Trình tự xử lý như sau:

- Công chức quản lý trật tự xây dựng đô thị phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm kiểm tra, phát hiện, lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu dừng ngay mọi hoạt động thi công xây dựng đối với công trình vi phạm.

- Sau khi lập biên bản vi phạm hành chính, tổ trưởng Tổ quản lý trật tự xây dựng đô thị thuộc Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm báo cáo đề xuất, tham mưu lãnh đạo Phòng, Chủ tịch UBND phường ban hành Quyết định xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền. Trường hợp vượt quá thẩm quyền, báo cáo UBND thành phố ban hành các quyết định xử lý vi phạm hành chính theo quy định.

- Trong thời hạn tối đa 30 ngày (đối với nhà ở riêng lẻ) và 90 ngày (đối với dự án đầu tư) kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, cá nhân, tổ chức vi phạm có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng và xuất trình cho người có thẩm quyền xử phạt.

- Trong thời hạn tối đa 05 ngày kể từ ngày tổ chức, cá nhân vi phạm xuất trình giấy phép xây dựng được cấp hoặc được điều chỉnh, người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng, lập biên bản ghi nhận sự phù hợp hiện trạng của công trình với giấy phép xây dựng được cấp hoặc điều chỉnh. Trường hợp phần công trình hiện trạng không phù hợp với giấy phép xây dựng được cấp hoặc điều chỉnh thì trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ ngày lập biên bản hiện trạng, chủ đầu tư buộc phải phá dỡ phần công trình vi phạm không phù hợp đó. Quy trình xử lý áp dụng theo Luật xử lý vi phạm hành chính 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

2. Đối với các hành vi vi phạm khác: vi phạm điều kiện khởi công, thông báo khởi công không đúng mẫu, không che chắn công trình, để nguyên vật liệu không đúng nơi quy định, không niêm yết giấy phép xây dựng....., công chức quản lý trật tự xây dựng đô thị chủ động kiểm tra, lập biên bản vi phạm hành chính và báo cáo đề xuất lãnh đạo phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị, tham mưu

Chủ tịch UBND phường ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, báo cáo UBND thành phố ban hành các quyết định xử lý vi phạm hành chính theo quy định.

3. Đối với hành vi xây dựng công trình vi phạm quy định về quản lý chất lượng gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình liền kề: xử lý, giải quyết theo quy trình quy định tại Điều 12 Quyết định số 29/2015/QĐ-UBND ngày 07/10/2015 của UBND thành phố Hà Nội ban hành quy định về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng các công trình tại thành phố Hà Nội.

4. Đối với hành vi xây dựng công trình trên đất không đủ điều kiện cấp phép xây dựng (đất công, đất nông nghiệp...), thực hiện quy trình xử lý theo Luật đất đai 2024; Luật xử lý vi phạm hành chính 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020); Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Trình tự xử lý như sau:

- Công chức quản lý trật tự xây dựng đô thị có trách nhiệm kiểm tra, phát hiện, kịp thời báo cáo đề xuất lãnh đạo Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị các công trình vi phạm trên đất công, đất nông nghiệp...

- Lãnh đạo Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chỉ đạo tổ quản lý đất đai phối hợp nghiệp vụ cùng tổ quản lý trật tự xây dựng đô thị phường lập biên bản vi phạm hành chính. Công chức quản lý trật tự xây dựng đô thị được giao địa bàn quản lý, theo dõi có trách nhiệm chủ trì trong quá trình thiết lập hồ sơ, xử lý vi phạm.

- Sau khi lập biên bản vi phạm hành chính, công chức quản lý trật tự xây dựng đô thị có trách nhiệm báo cáo đề xuất lãnh đạo Lãnh đạo Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị báo cáo, tham mưu Chủ tịch UBND phường xử lý hoặc ban hành Quyết định xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền. Trường hợp vượt quá thẩm quyền, tham mưu UBND phường báo cáo UBND thành phố ban hành các quyết định xử lý vi phạm hành chính theo quy định.

10 người có thẩm quyền

ngày 10/10/2024. Trong suốt quá trình phá dỡ công trình cũ (nếu có) và tổ chức thi công xây dựng, yêu cầu chủ đầu tư nghiêm túc thực hiện các biện pháp che chắn, chống, đỡ, gia cố... để đảm bảo an toàn cho các công trình liền kề.

4. Việc lập biên bản vi phạm hành chính thực hiện theo quy định tại Nghị định 68/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xử lý vi phạm hành chính.

4. Việc ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính thực hiện theo Điều 61, Điều 63, Điều 66 Luật xử lý vi phạm hành chính 2012 (Luật sửa đổi, bổ sung năm 2020).

III. Công tác lưu trữ hồ sơ, tài liệu, chế độ thông tin, báo cáo.

1. Tất cả các công trình phát sinh xây dựng đều phải được thiết lập hồ sơ quản lý đầy đủ và chính xác kể từ thời điểm khởi công đến khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng. Lãnh đạo phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chỉ đạo lưu

trữ hồ sơ, tài liệu liên quan đến công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

2. Công chức quản lý trật tự xây dựng đô thị phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo kịp thời, đầy đủ, chính xác kết quả kiểm tra, xử lý công trình phát sinh xây dựng, công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn phường định kỳ hàng tuần, hàng tháng hoặc theo chỉ đạo của lãnh đạo phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và lãnh đạo UBND phường.

- Báo cáo tuần: Tổng hợp, lập báo cáo tuần vào chiều thứ 6 hàng tuần (chậm nhất 16h).

- Tham mưu Lãnh đạo phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị lập báo cáo tháng (trước 20 hàng tháng), báo cáo quý, báo cáo năm trước 20 tháng cuối quý.

Trên đây là Hướng dẫn về trình tự tiếp nhận, kiểm tra và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn phường Việt Hưng, yêu cầu lãnh đạo và chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị và các tổ chức, cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện./. 

Nơi nhận:

- Đ/c Chủ tịch UBND phường;
- Phòng Hạ tầng, Kinh tế và Đô thị;
- BLĐ các tổ dân phố;
- Nhân dân trên địa bàn phường;
- Lưu VT, KTHT&ĐT_{LTP} (1b);



Nguyễn Huy Vinh

