

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN MẠNH CƯỜNG

**PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG,
QUA THỰC TIỄN TẠI HUYỆN KBANG, TỈNH GIA LAI**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8.38.01.07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ - năm 2023

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Đặng Vũ Huân**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	1
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	2
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	2
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn	2
7. Kết cấu của Luận văn	3
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG	3
1.1. Khái quát lý luận về cấp giấy phép xây dựng	3
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của giấy phép xây dựng	3
1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của cấp giấy phép xây dựng.....	3
1.1.3. Ý nghĩa của việc cấp giấy phép xây dựng.....	4
1.2. Khái quát lý luận pháp luật về cấp giấy phép xây dựng	4
1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng	4
1.2.2. Vai trò của pháp luật và công tác quản lý nhà nước đối với việc cấp giấy phép xây dựng	5
1.2.3. Nội dung của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng	5
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động cấp giấy phép xây dựng	7
1.3.1. Yếu tố pháp luật	8
1.3.2. Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán	8
1.3.3. Yếu tố kinh tế	8
1.3.4. Yếu tố con người.....	8
1.3.5. Yếu tố ứng dụng công nghệ thông tin.....	9
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI HUYỆN KBANG, TỈNH GIA LAI	9
2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về cấp giấy phép xây dựng	9
2.1.1. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng	9
2.1.2. Trình tự, thủ tục cấp giấy phép xây dựng	9
2.1.3. Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết tố cáo trong cấp giấy phép xây dựng.....	10
thực trạng quy định pháp luật về cấp giấy phép xây dựng	11
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng ở huyện Kbang, tỉnh Gia Lai	12
2.2.1. Khái quát chung về huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.....	12
2.2.2. Thực trạng hoạt động cấp giấy phép xây dựng ở huyện Kbang, tỉnh Gia Lai..	13
2.2.3. Đánh giá thực trạng cấp giấy phép xây dựng ở huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.....	16
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG Ở VIỆT NAM	18
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng	18

3.1.1. Đảm bảo sự đồng bộ của các quy định pháp luật về cấp giấy phép xây dựng..	18
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật gắn với cải cách thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng	18
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật quy hoạch làm tiền đề cho cấp giấy phép xây dựng.....	19
3.2. Giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng	19
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật về cấp giấy phép xây dựng	19
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng .	20
KẾT LUẬN	25

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Tình hình xây dựng không phép, vi phạm trật tự xây dựng đã và đang là một vấn đề cần phải được xem xét một cách nghiêm túc để nâng cao hiệu quả trong thực thi các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động xây dựng công trình và quản lý quy hoạch xây dựng. Hiện nay, hiện tượng xây dựng không phép, trái phép tuy không phải là phổ biến, nhưng trên địa bàn huyện Kbang, tỉnh Gia Lai có thể nhận thấy, các công trình vi phạm về quy hoạch xây dựng ngày càng nhiều hơn. Mức độ vi phạm không chỉ dừng lại ở một số hộ xây dựng hàng quán lấn chiếm hành lang giao thông, mà cả một số hộ xây dựng trụ sở công ty, nhà kiên cố cũng không xin phép, thậm chí, một số công trình xây dựng vi phạm lấn chiếm đất công, sử dụng đất đai không đúng mục đích diễn ra ngày càng nhiều và phức tạp. Một trong những công cụ để quản lý trật tự xây dựng đó là cấp giấy phép xây dựng. Thực tế chứng minh, nếu trình tự, thủ tục cấp giấy phép khoa học và có tính thực tiễn cao, sẽ góp phần quản lý trật tự xây dựng nói chung và công tác quản lý đô thị nói riêng được tốt hơn. Cấp giấy phép xây dựng sẽ là cơ sở để nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật, đảm bảo quy hoạch, trật tự xây dựng và góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý đô thị nói chung. Tại địa bàn tỉnh Gia Lai, trong 2 năm 2020-2021, Thanh tra Sở Xây dựng, Ban quản lý Khu Kinh tế tỉnh, UBND cấp huyện đã tổ chức thanh tra, kiểm tra và phát hiện 348 trường hợp vi phạm trật tự xây dựng. Trong đó, Thanh tra Sở Xây dựng phát hiện 39 trường hợp thuộc thẩm quyền xử lý của cấp huyện; Ban quản lý Khu Kinh tế tỉnh phát hiện và xử lý 5 trường hợp tại Khu kinh tế Cửa khẩu Quốc tế Lê Thanh; UBND cấp huyện phát hiện và xử lý 304 trường hợp. Nội dung sai phạm chủ yếu là sử dụng sai công năng, sai vị trí xây dựng, tăng tầng, tăng diện tích xây dựng so với GPXD được cấp, xây dựng trên đất nông nghiệp, xây dựng sai giấy phép, xây dựng không có giấy phép; không khai báo ngày khởi công xây dựng công trình; xây dựng sai nội dung GPXD; vi phạm hành lang an toàn giao thông, bảng hiệu, bảng quảng cáo...

Với các lý do được trình bày ở trên, nên tác giả đã lựa chọn đề tài ***“Pháp luật về cấp giấy phép xây dựng, qua thực tiễn tại huyện Kbang, tỉnh Gia Lai”*** để nghiên cứu và thực hiện Luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Ở nước ta, trong những năm qua, đã có một số công trình nghiên cứu, bài viết liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến vấn đề quản lý xây dựng, trật tự đô thị, cấp phép xây dựng. Trên cơ sở kế thừa các kết quả của các công trình nghiên cứu liên quan, Luận văn tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận liên quan đến khái niệm, đặc điểm, vai trò, nội dung của hoạt động cấp giấy phép xây dựng tại địa bàn cấp huyện, các yếu tố tác động đến hoạt động này. Đồng thời, có những đánh giá thực tiễn tổ chức và thực hiện hoạt động cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn huyện Kbang, tỉnh Gia Lai. Từ đó, tác giả cũng chỉ ra những yêu cầu hoàn thiện pháp luật và những giải pháp để nâng cao hiệu quả của hoạt động cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn huyện Kbang, tỉnh Gia Lai hiện nay.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn cung cấp luận cứ khoa học làm cơ sở để đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật ở Việt Nam và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn cấp huyện trong giai đoạn hiện nay qua thực tiễn huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Nghiên cứu những vấn đề lý luận pháp luật về cấp giấy phép xây dựng, làm rõ khái niệm, vai trò, nội dung pháp luật về cấp giấy phép xây dựng. Đồng thời, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về cấp giấy phép xây dựng và thực tiễn thực hiện pháp luật ở huyện Kbang, tỉnh Gia Lai, chỉ ra một số hạn chế, bất cập của pháp luật hiện hành làm cơ sở thực tiễn cho các kiến nghị.

Trên cơ sở nghiên cứu lý luận và thực tiễn pháp luật, Luận văn đưa ra những yêu cầu, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn huyện Kbang, tỉnh Gia Lai trong giai đoạn tới.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của Luận văn là một số vấn đề lý luận pháp luật về cấp giấy phép xây dựng; thực trạng các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về cấp giấy phép xây dựng; thực tiễn thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng tại huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi về nội dung: Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

Phạm vi về thời gian: Từ giai đoạn năm 2018 đến năm 2022.

Phạm vi địa bàn nghiên cứu: Thực tiễn địa bàn huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Để thực hiện đề tài này, luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác-Lênin, gắn với tư tưởng Hồ Chí Minh và quan điểm, đường lối của Đảng, pháp luật của Nhà nước về quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng và cấp giấy phép xây dựng.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích, tổng hợp được sử dụng trong tất cả các chương của Luận văn, cụ thể được sử dụng để trình bày các hiện tượng, các quan điểm pháp lý về cấp giấy phép xây dựng; khái quát để phân tích rút ra những thuộc tính, đặc trưng bản chất, các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng. Từ đó, rút ra những đánh giá, kết luận, kiến nghị về định hướng và giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

- Phương pháp tổng hợp, thống kê (số liệu thứ cấp): Phương pháp này chủ yếu được áp dụng nhằm đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về cấp giấy phép xây dựng trên thực tế qua các số liệu tổng kết, các vụ việc. Trên cơ sở đó, tìm ra nguyên nhân của những hạn chế để có định hướng và giải pháp khắc phục.

- Phương pháp hệ thống hóa: Được sử dụng xuyên suốt trong các chương của Luận văn, nhằm trình bày các vấn đề, nội dung nghiên cứu theo một trình tự, bố cục hợp lý, chặt chẽ, logic và gắn kết được những vấn đề cần nghiên cứu.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn

Về mặt lý luận: Luận văn sẽ bổ sung và góp phần hoàn thiện lý luận về cấp giấy phép xây dựng; đóng góp về phương diện lý luận cho việc nghiên cứu pháp luật, xây dựng, hoàn thiện và thực thi pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

Về mặt thực tiễn: Luận văn đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật, chỉ ra một số hạn chế, vướng mắc trong áp dụng pháp luật về cấp giấy phép xây dựng và nguyên nhân, góp phần vào việc hoàn thiện và thực thi hiệu quả pháp luật về cấp giấy phép xây dựng. Luận văn cũng có thể là tài liệu tham khảo hữu

ích để sử dụng trong công tác nghiên cứu, giảng dạy và làm tài liệu học tập cho các cơ sở đào tạo.

7. Kết cấu của Luận văn

Ngoài phần mở đầu, phần kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn có kết cấu gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về cấp giấy phép xây dựng và thực tiễn thực hiện tại huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng ở Việt Nam.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

1.1. Khái quát lý luận về cấp giấy phép xây dựng

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm của giấy phép xây dựng

Theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành: “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”. Giấy phép xây dựng gồm: “Giấy phép xây dựng mới; giấy phép sửa chữa, cải tạo; giấy phép di dời công trình; giấy phép xây dựng có thời hạn”. “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 theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng”. “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”. Giấy phép xây dựng có các đặc điểm sau đây:

(i) GPXD là một loại giấy do cơ quan nhà nước có thẩm quyền được pháp luật chỉ định chịu trách nhiệm phát hành thống nhất trong phạm vi cả nước; được Nhà nước cấp cho các chủ đầu tư một cách hợp pháp khi công trình của họ đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

(ii) GPXD là một trong những công cụ để Nhà nước quản lý hiệu quả quỹ đất và hoạt động xây dựng trên các quỹ đất, từ đó, tạo sự phát triển bền vững của đất nước, của vùng, của địa phương; đồng thời tạo điều kiện pháp lý cho các cá nhân, tổ chức đảm bảo quyền xây dựng nhà ở, công trình đầu tư, kinh doanh,... là căn cứ để kiểm tra, giám sát thi công và xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập hồ sơ hoàn công.

(iii) GPXD là cơ sở pháp lý quan trọng để Nhà nước xác nhận tính hợp pháp của các công trình xây dựng (nghĩa là các công trình có đủ điều kiện được xây dựng), vì vậy, nó sẽ được Nhà nước bảo hộ trước những lấn chiếm sai phạm, tạo sự yên tâm cho chủ đầu tư trong suốt quá trình thi công.

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của cấp giấy phép xây dựng

Cấp GPXD là một biện pháp kiểm soát về mặt kiến trúc, cảnh quan, sử dụng kết cấu hạ tầng, không gian liền kề và không gian công cộng một cách cụ thể, có thể kiểm tra và giám sát trong quá trình thi công (hậu kiểm). Hiện nay, cấp phép xây dựng là biện pháp quản lý và kiểm soát phát triển không chỉ ở Việt Nam, mà còn ở nhiều nước khác trên thế giới. Việc cấp giấy phép xây dựng công trình được coi là cơ sở bảo đảm công tác quản lý nhà nước về xây dựng, đặc biệt là việc xây dựng theo quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các cá nhân, tổ chức, hộ gia đình trong xây dựng công trình; đồng thời,

tạo điều kiện kiểm tra, giám sát, xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng. Việc cấp giấy phép xây dựng có các đặc điểm sau đây:

(i) Tạo điều kiện cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (các chủ đầu tư) thực hiện xây dựng các công trình nhanh chóng, thuận tiện theo quy định.

(ii) Thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch và các quy định của pháp luật có liên quan; bảo vệ cảnh quan, môi trường, bảo tồn, tôn tạo các di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh; các công trình kiên trúc có giá trị; phát triển kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc, sử dụng hiệu quả đất đai xây dựng công trình.

(iii) Làm căn cứ để thanh tra, kiểm tra quá trình thi công xây dựng, xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập hồ sơ hoàn công (biên bản nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào sử dụng) và đăng ký quyền sở hữu công trình.

1.1.3. Ý nghĩa của việc cấp giấy phép xây dựng

Cấp giấy phép xây dựng là một biện pháp kiểm soát đô thị, một công cụ để Nhà nước thực hiện việc quản lý của mình, giúp cơ quan quản lý Nhà nước quản lý xây dựng theo quy hoạch và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan. Việc cấp giấy phép xây dựng có ý nghĩa rất quan trọng, vì: (1) Việc cấp giấy phép xây dựng được quy định cụ thể, rõ ràng trong các văn bản pháp luật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, đó là cơ sở, điều kiện và phương tiện cần thiết để các cơ quan và cán bộ có thẩm quyền quản lý nhà nước về xây dựng thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình; (2) Hệ thống các quy định pháp luật về hoạt động cấp giấy phép xây dựng sẽ tạo ra khung pháp lý, trật tự ổn định cho các cơ quan thực hiện chức năng. Thông qua đó, hiệu lực, hiệu quả của quản lý nhà nước được tăng cường; (3) Các quy định pháp luật về cấp giấy phép xây dựng, đặc biệt là các thủ tục hành chính sẽ tác động trực tiếp tới cải cách cơ cấu, tổ chức bộ máy của cơ quan có chức năng theo hướng gọn nhẹ, quy về một mối, nâng cao trách nhiệm cho cán bộ quản lý lĩnh vực xây dựng trên địa bàn. Qua đó, sẽ khắc phục được tình trạng bộ máy công kênh, nhiều tầng nấc, nhiều cấp trung gian vốn gây mất thời gian trong quy trình xử lý công việc; (4) Các quy định pháp luật về cấp giấy phép xây dựng được quy định cụ thể, rõ ràng và được triển khai công khai, minh bạch sẽ tạo điều kiện cho chủ đầu tư được thực hiện quyền và lợi ích của mình một cách thuận lợi, dễ dàng. Bên cạnh đó, tệ nạn quan liêu, cửa quyền cũng được hạn chế. Chính vì vậy, việc cấp phép xây dựng là vô cùng cần thiết và có ý nghĩa rất quan trọng đối với công tác quản lý nhà nước về xây dựng, quản lý đô thị.

1.2. Khái quát lý luận pháp luật về cấp giấy phép xây dựng

1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng

Pháp luật về cấp giấy phép xây dựng là những quy định của Nhà nước liên quan đến công tác xây dựng, là sự tác động có tổ chức và bằng pháp quyền của Nhà nước lên các chủ đầu tư xây dựng và các chủ thể có liên quan nhằm buộc các chủ thể phải tuân theo các quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục và các vấn đề khác có liên quan đến xây dựng để đạt được các mục tiêu pháp luật đã đặt ra. Pháp luật về cấp giấy phép xây dựng có những đặc điểm cơ bản sau đây:

(i) Có tính phổ biến: Tính phổ biến của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng được thể hiện ở việc được áp dụng rộng rãi cho tất cả mọi người trong xã hội, mà không phải chỉ áp dụng riêng cho mỗi cá nhân hay tổ chức nào. Do đó, mọi người trong xã hội khi có nhu cầu cấp giấy phép xây dựng cần tuân theo đúng quy định pháp luật về cấp giấy phép xây dựng mà Nhà nước đã ban hành.

(ii) Được đảm bảo thực hiện bằng quyền lực Nhà nước: Thể hiện ở việc được Nhà nước đảm bảo thực hiện bằng nhiều biện pháp, trong đó có các biện pháp cưỡng

chế của Nhà nước rất nghiêm khắc như phạt xử lý vi phạm hành chính, xử lý hình sự đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về cấp giấy phép xây dựng. Với sự bảo đảm thực hiện pháp luật của Nhà nước đã làm cho pháp luật về cấp giấy phép xây dựng luôn được các tổ chức và cá nhân có nhu cầu cấp giấy phép xây dựng tôn trọng và thực hiện nghiêm theo quy định.

(iii) Có tính chặt chẽ về mặt hình thức, được thể hiện dưới dạng văn bản: Hình thức thể hiện của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng là các văn bản quy phạm pháp luật như Luật Xây dựng, Nghị định, Thông tư hướng dẫn được quy định rõ ràng, cụ thể, chặt chẽ trong từng điều khoản để tránh việc hiểu sai dẫn đến việc lạm dụng pháp luật. Việc quy định cụ thể sẽ tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng của người dân cũng như việc áp dụng và giải quyết của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.2.2. Vai trò của pháp luật và công tác quản lý nhà nước đối với việc cấp giấy phép xây dựng

Giấy phép xây dựng đóng vai trò quan trọng trong việc giúp cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng đô thị, đảm bảo các công trình được xây dựng theo đúng thiết kế ban đầu. Đồng thời việc xin cấp phép xây dựng cũng giúp chủ đầu tư dự án, người thực hiện công trình có cơ sở pháp lý vững vàng hơn trong việc triển khai xây dựng dự án. Tuy nhiên, tại một số địa phương hiện nay vẫn xảy ra tình trạng các công trình xây dựng không phép hay xây dựng không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt dẫn đến chủ đầu tư dự án, người thực hiện công trình bị cơ quan chức năng xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng, đồng thời còn bị buộc phải tháo dỡ công trình vi phạm và tự chịu chi phí tháo dỡ gây thiệt hại nặng nề về kinh tế. Do đó, để tránh những rủi ro pháp lý cũng như thiệt hại có thể xảy ra sau này, chủ đầu tư dự án, người thực hiện công trình cần phải thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về cấp phép xây dựng để quy hoạch đô thị, trật tự xây dựng đô thị được đảm bảo. Vì vậy, việc cấp phép và tăng cường công tác quản lý, kiểm soát các công trình xây dựng là hết sức cần thiết. Không quá nếu nói rằng, việc cấp phép xây dựng chính là “kim chỉ nam” đối với các công trình xây dựng. Nhờ đó, đảm bảo quản lý việc xây dựng theo quy hoạch và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan; bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa, các công trình kiến trúc có giá trị; phát triển kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc và sử dụng hiệu quả đất đai xây dựng công trình. Ngoài ra, đó còn là căn cứ để giám sát thi công, xử lý các vi phạm trật tự xây dựng, lập hồ sơ hoàn công và đăng ký sở hữu hoặc sử dụng công trình. Chính vì vậy, việc cấp phép xây dựng là vô cùng cần thiết và ảnh hưởng rất lớn tới bộ mặt đô thị nước ta.

1.2.3. Nội dung của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng

1.2.3.1. Đối tượng các công trình phải cấp giấy phép xây dựng

Theo quy định của pháp luật về xây dựng Việt Nam hiện hành, thì tất cả các công trình xây dựng đều phải xin cấp giấy phép xây dựng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét để cấp giấy phép xây dựng cho chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật.

1.2.3.2. Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng

Nội dung của giấy phép xây dựng phải ghi đầy đủ các thông tin chủ yếu sau đây: Tên công trình thuộc dự án; tên và địa chỉ của chủ đầu tư; địa điểm, vị trí xây dựng công trình; tuyến xây dựng công trình đối với công trình theo tuyến; loại, cấp công trình xây dựng; cốt xây dựng công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; mật độ

xây dựng; hệ số sử dụng đất (nếu có). Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ, ngoài các nội dung nêu trên còn phải ghi rõ nội dung về tổng diện tích xây dựng, diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt), số tầng (bao gồm cả tầng hầm, tầng áp mái, tầng kỹ thuật, tum), chiều cao tối đa toàn công trình.

1.2.3.3. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng

(i) Đối với công trình trong đô thị: Phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị thì phải phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Công trình cũng phải phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh. Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp từng loại giấy phép.

(ii) Đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị: Phải phù hợp với vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản, đồng thời đáp ứng điều kiện: Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh; thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định; hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp với từng loại giấy phép.

(iii) Đối với nhà ở riêng lẻ, điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị gồm: Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh; thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định; hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn khi xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

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

Theo quy định của Luật Xây dựng hiện hành, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện là hai cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

1.2.3.5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, có 3 loại

- Hồ sơ đối với nhà ở riêng lẻ.
- Hồ sơ đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình.
- Hồ sơ đối với di dời công trình.

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

(i) Về điều chỉnh giấy phép xây dựng: 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, bao gồm 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; 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; 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.

(ii) Về gia hạn giấy phép xây dựng: 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 nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới.

(iii) Về cấp lại giấy phép xây dựng: Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất.

(iv) Về thu hồi, hủy giấy phép xây dựng: Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp như: 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 có thẩm quyền.

1.2.3.7. Quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh và gia hạn giấy phép xây dựng

(i) Quy trình cấp giấy phép xây dựng và điều chỉnh giấy phép xây dựng: Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian 20 ngày đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng công trình, bao gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn, giấy phép xây dựng điều chỉnh, giấy phép di dời và trong thời gian 15 ngày đối với nhà ở riêng lẻ. Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn theo quy định tại khoản này. Thời gian cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo.

(ii) Quy trình gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng: Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm xem xét gia hạn giấy phép hoặc cấp lại giấy phép xây dựng.

(iii) Việc nhận kết quả, nộp lệ phí cấp giấy phép xây dựng: Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế trình xin cấp giấy phép xây dựng có đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ theo thời hạn ghi trong giấy biên nhận. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp lệ phí theo quy định khi nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng, cơ quan có thẩm quyền cấp phép phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho chủ đầu tư biết. Nếu quá thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan có thẩm quyền không trả lời, thì chủ đầu tư được phép xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động cấp giấy phép xây dựng

1.3.1. Yếu tố pháp luật

Luật pháp là công cụ quản lý không thể thiếu được của Nhà nước, được Nhà nước xây dựng để tác động vào ý chí của con người, để điều chỉnh hành vi con người nhằm đạt được mục đích quản lý của mình. Mọi quan hệ sử dụng và khai thác công trình xây dựng cũng được pháp luật chi phối tác động trực tiếp. Không nằm ngoài sự điều chỉnh của pháp luật, hoạt động cấp giấy phép xây dựng cũng được pháp luật quy định rất chặt chẽ. Đã là dịch vụ công, Nhà nước phải đảm bảo quyền cho mọi công dân được thụ hưởng dịch vụ bình đẳng trước pháp luật và Nhà nước xác lập cơ chế đảm bảo cho mọi người, điều này được quy định trong Hiến pháp. Sau đó, để đảm bảo tính minh bạch, công khai cho hoạt động, các bộ luật quy định chi tiết thủ tục, trình tự giải quyết công việc, cơ quan giải quyết liên quan đến hoạt động cấp giấy phép xây dựng.

1.3.2. Yếu tố văn hóa, phong tục tập quán

Văn hóa Việt Nam phản ánh cách thức xây dựng của người dân Việt. Đó là nhu cầu muốn xây dựng nhà ở những vùng đồng bằng vì đó là nơi giao thông thuận tiện, thuận lợi cho buôn bán và các phúc lợi khác như bệnh viện, trường học, khu vui chơi giải trí. Đó là nhu cầu muốn xây dựng cho mình những ngôi nhà cao cửa rộng, những công trình cao và cao mãi. Và ngược lại, công trình xây dựng ở Việt Nam cũng phản ánh sự phát triển của nền văn hóa. Từ những ngôi nhà ba gian, năm gian, ngôi nhà với mái đình cong cong, ngôi nhà đất mái tre cho tới nay là những ngôi nhà cao tầng, mái ngói, những tòa nhà cao trọc trời. Điều đó cho thấy sự phát triển theo thời gian của văn hóa và biểu hiện của văn hóa vào xây dựng. Tuy nhiên, hoạt động cấp giấy phép xây dựng cũng có những rào cản nhất định của văn hóa. Đặc biệt là ở vùng nông thôn, vùng sâu, vùng xa, vùng biên giới, hải đảo,... khi nhận thức của người dân chỉ dừng lại khi xem các công trình xây dựng là của cá nhân, quan điểm không liên quan tới nhà nước, vì thế không có nhận thức về đề nghị cấp giấy phép xây dựng. Hoặc đó còn là sự thiếu ý thức tôn trọng pháp luật của người dân hay biểu hiện thiếu đạo đức trong làm hành chính, trong quản lý nhà nước là vô cùng nguy hiểm. Hàng loạt các công trình trái pháp luật mà vẫn được cấp phép có lẽ được xuất phát từ nguyên nhân này. Vì vậy, cần có những chế tài pháp luật được đưa ra hạn chế sự tác động tiêu cực này đến hoạt động cấp giấy phép xây dựng.

1.3.3. Yếu tố kinh tế

Sự chuyển dịch của cơ cấu kinh tế kéo theo sự nâng cấp và hiện đại hóa các ngành thuộc kết cấu hạ tầng cơ sở, từ đó có điều kiện thúc đẩy quá trình đô thị hóa. Việc đô thị hóa xã hội đã và đang đòi hỏi các cấp chính quyền có sự quản lý sao cho có hiệu quả đối với hoạt động xây dựng nói chung. Đây được xem như là một điểm khó khăn khi nhu cầu và tốc độ xây dựng yêu cầu ở một mức cao nhưng thủ tục hành chính lại có dấu hiệu trì trệ và chậm thay đổi. Sự đòi hỏi thủ tục cấp giấy phép xây dựng phải tinh giản, nhanh chóng, phù hợp với yêu cầu tại thời điểm của chủ đầu tư cần có lời giải đáp kịp thời. Bên cạnh đó, không thể phủ nhận những lợi ích mà sự phát triển kinh tế đã mang lại cho sự thuận lợi của hoạt động cấp giấy phép xây dựng. Hàng loạt các hệ thống công nghệ cao đã ra đời làm giảm đi sự vất vả của công việc hành chính bàn giấy. Người nộp hồ sơ không phải xếp hàng dài để thực hiện thủ tục hành chính, đồng thời người nhận hồ sơ cũng không phải ghi chép, lưu trữ truyền thống, do vậy sẽ tiết kiệm được thời gian, công sức.

1.3.4. Yếu tố con người

Con người là một trong những yếu tố quan trọng trong việc giải quyết thành công hay không trong hoạt động xây dựng, bao gồm đội ngũ cán bộ, công chức và các chủ thể thực hiện cấp giấy phép xây dựng. Về phía cán bộ lãnh đạo là cơ quan

đầu não trong chỉ huy các hoạt động. Thực hiện các nhiệm vụ về thủ tục hành chính kiên quyết, nhất quán, coi là nhiệm vụ, trọng tâm cấp bách để quyết định tính thành công trong cấp giấy phép xây dựng là hoạt động không thể thiếu của các cán bộ lãnh đạo. Việc lãnh đạo còn thể hiện thông qua việc kiểm tra, giám sát thường xuyên liên tục, đảm bảo các nhiệm vụ về thủ tục hành chính trong xây dựng thống nhất từ quy định đến thực tiễn thi hành. Về phía cán bộ, công chức thực thi là người đưa pháp luật và các thủ tục đi vào thực hiện. Pháp luật dù có được xây dựng tốt tới đâu nhưng không có những con người thường xuyên, liên tục thực hiện thì pháp luật sẽ không được thực hiện. Việc đào tạo nên đội ngũ đủ năng lực, trình độ, đạo đức sẽ góp phần xây dựng một nền pháp luật khỏe mạnh, đưa các thủ tục hành chính đi vào đời sống hiệu quả.

1.3.5. Yếu tố ứng dụng công nghệ thông tin

Ứng dụng công nghệ thông tin là việc đưa các yếu tố về công nghệ vào hoạt động của cơ quan nhà nước, trong đó có hoạt động cấp giấy phép xây dựng. Ứng dụng công nghệ thông tin sẽ giúp cho trình tự, thủ tục hồ sơ được minh bạch, ít tốn kém, quá trình lưu trữ, trao đổi, xử lý được diễn ra lưu thông và nhanh chóng. Do vậy, rút ngắn được thời gian chờ đợi, thụ lý hồ sơ, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước, đảm bảo chất lượng dịch vụ hành chính công, giảm nhẹ bộ máy và nâng cao năng lực, trách nhiệm, làm thay đổi lề lối tác phong làm việc của đội ngũ cán bộ, công chức, góp phần đẩy mạnh công tác cải cách thủ tục hành chính, hướng tới hiện đại hóa nền hành chính công.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI HUYỆN KBANG, TỈNH GIA LAI

2.1. Thực trạng pháp luật Việt Nam về cấp giấy phép xây dựng

Việc cấp giấy phép xây dựng ở Việt Nam hiện nay đã được pháp luật quy định khá rõ ràng và cụ thể bởi các đạo luật như Luật Xây dựng, Luật Kiến trúc, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật Đất đai... và các Nghị định và thông tư hướng dẫn thi hành. Riêng trên địa bàn tỉnh Gia Lai cũng có các văn bản hướng dẫn là Nghị quyết của Hội đồng nhân dân, quyết định của Ủy ban nhân dân... nhằm đảm bảo cho hoạt động cấp giấy phép được thuận lợi, nhanh chóng cho cả người xin cấp và các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

2.1.1. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

Theo quy định tại Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi năm 2020 thì: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh, trừ công trình đã phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng thuộc chức năng và phạm vi quản lý của cơ quan này. Ủy ban nhân dân cấp huyện 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.

Tại cấp tỉnh, Sở Xây dựng, hoặc có thể là các ban quản lý khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao được trao quyền xem xét để cấp giấy phép xây dựng. Tại cấp huyện, Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng là cơ quan tham mưu giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét cấp giấy phép xây dựng.

2.1.2. Trình tự, thủ tục cấp giấy phép xây dựng

Bước 1: Tiếp nhận hồ sơ

Thủ tục quy định của Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành, hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng gồm: Đơn xin phép, giấy tờ về sử dụng đất hợp pháp và hồ sơ bản vẽ. Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Cơ quan có thẩm quyền phân công cán bộ chuyên môn chịu trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ sẽ kiểm tra về thành phần hồ sơ. Tùy vào yêu cầu của chủ đầu tư muốn xin phép xây dựng mới, xin phép sửa chữa cải tạo hay di dời công trình tại khu vực cụ thể nào mà có thêm các yêu cầu phù hợp theo quy định.

Bước 2: Xem xét, ra quyết định

Sau khi tiếp nhận hồ sơ xin phép, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cán bộ có trách nhiệm phải tiến hành các bước kiểm tra cụ thể như: Kiểm tra lại hồ sơ, kiểm tra bản thiết kế, kiểm tra, đối chiếu với quy hoạch xây dựng, kiểm tra các điều kiện về an toàn phòng chống cháy nổ...; kiểm tra thực địa; xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xem xét các bản vẽ có tuân thủ các quy định của pháp luật và tổ chức lấy ý kiến của cơ quan liên quan...

Trong thời gian 12 ngày đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn trên, nếu các cơ quan này không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng.

Bước 3: Thực hiện tuân thủ pháp luật

Nội dung cơ bản về tuân thủ pháp luật trong quản lý nhà nước về cấp giấy phép xây dựng bao gồm:

- Tuân thủ theo các loại giấy phép xây dựng được cấp (như giấy phép xây dựng mới; giấy phép sửa chữa, cải tạo; giấy phép di dời công trình). Cơ quan cấp phép cũng như chủ đầu tư xây dựng phải có nghĩa vụ tuân thủ đúng theo phân loại trong quá trình thực hiện.

- Tuân thủ quy định về thời gian cấp giấy phép xây dựng.

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm trả kết quả đúng hạn cho chủ đầu tư. Nếu trường hợp cấp giấy phép xây dựng thì phải kèm theo hồ sơ thiết kế có đóng dấu của cơ quan cấp giấy phép. Nếu kết quả là không cấp thì cũng phải trả lời bằng văn bản. Việc trả kết quả được thực hiện tại nơi tiếp nhận hồ sơ, theo thời hạn ghi trong giấy biên nhận. Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp lệ phí theo quy định khi nộp hồ sơ.

Bước 4: Giải quyết khiếu nại (nếu có)

Các chủ đầu tư khi tiến hành hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam nếu có cơ sở cho rằng, các quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan quản lý nhà nước về giấy phép xây dựng và các cơ quan liên quan xâm hại tới quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì có quyền khiếu nại theo trình tự, thủ tục mà pháp luật đã quy định. Nội dung khiếu nại có thể về ý thức, thái độ phục vụ của cán bộ cấp phép; khiếu nại về trình tự, thủ tục; về thẩm định hồ sơ; khiếu nại về việc không được cấp hoặc chậm cấp giấy phép xây dựng, không được điều chỉnh giấy phép xây dựng...

2.1.3. Thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết tố cáo trong cấp giấy phép xây dựng

2.1.3.1. Hoạt động thanh tra, kiểm tra

Nội dung thanh tra chuyên ngành xây dựng được quy định, như sau:

- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về quy hoạch, kiến trúc.
- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng.
- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về phát triển đô thị.
- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý, sử dụng công sở trong phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh vật liệu xây dựng có điều kiện theo quy định của pháp luật.
- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, phòng chống tham nhũng theo thẩm quyền.
- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật khác trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý nhà nước của ngành Xây dựng.

2.1.3.2. Về xử lý vi phạm

Để đảm bảo các quy định của pháp luật trong cấp phép xây dựng được tuân thủ và thực hiện nghiêm minh. Chính phủ đã quy định các trường hợp vi phạm pháp luật trong cấp phép xây dựng như: công trình xây dựng theo quy định của pháp luật phải có giấy phép xây dựng mà không có giấy phép; xây dựng sai nội dung giấy phép được cơ quan có thẩm quyền cấp; xây dựng sai thiết kế được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt; sai quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt... sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính theo Luật Xử lý vi phạm hành chính, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng... Ngoài ra, các hành vi vi phạm có thể bị xử lý theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

2.1.3.3. Giải quyết tố cáo

Công dân khi phát hiện ra các hành vi vi phạm pháp luật của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền cấp phép xây dựng, cũng như các cơ quan tổ chức liên quan tới hoạt động cấp phép, quản lý trật tự xây dựng, có thể trình báo đến cơ quan nhà nước, cá nhân có thẩm quyền (như Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện..., những người có thẩm quyền trong việc giải quyết khiếu nại, tố cáo về cấp phép xây dựng). Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền giải quyết tố cáo căn cứ vào quy định của Luật Tố cáo và các văn bản pháp luật liên quan.

2.1.4. Nhận xét, đánh giá về thực trạng quy định pháp luật về cấp giấy phép xây dựng

Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi bổ sung năm 2020 đã quy định rõ trình tự, thủ tục, trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong hoạt động cấp giấy phép xây dựng, theo hướng công khai, minh bạch, đơn giản thủ tục hành chính tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân xin cấp giấy phép xây dựng; đồng thời quy định trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng và các cơ quan có liên quan. Cụ thể, đã thể hiện hầu hết các nội dung chủ yếu về cấp giấy phép xây dựng vào Luật từ Điều 89 đến Điều 106, trong đó, có quy định chung về cấp giấy phép xây dựng (Điều 89); quy định chi tiết về quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh và gia hạn giấy phép xây dựng (Điều 102); trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng (Điều 104) và quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp phép xây dựng (Điều 106).

Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi bổ sung năm 2020 và các Nghị định hướng dẫn thi hành, các quy định pháp luật khác có liên quan đến cấp giấy phép xây dựng

được ban hành kịp thời, đã góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng; tăng cường vai trò, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành; thực hiện phân công, phân cấp hợp lý giữa các Bộ ngành, giữa Trung ương và địa phương, quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng; tạo điều kiện và tiền đề để từng bước phát triển và hoàn thiện thị trường xây dựng trong nước gắn với quá trình đổi mới và hội nhập, nâng cao năng lực, sức cạnh tranh của các doanh nghiệp xây dựng Việt Nam.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng ở huyện Kbang, tỉnh Gia Lai

2.2.1. Khái quát chung về huyện Kbang, tỉnh Gia Lai

Huyện Kbang được thành lập năm 1984 trên cơ sở phân chia địa giới hành chính từ huyện An Khê cũ. Kbang là huyện vùng sâu, vùng xa của tỉnh Gia Lai, cách trung tâm tỉnh khoảng 90 km về phía Đông Bắc, với diện tích tự nhiên 184.185,92 ha, chiếm 11,9% diện tích toàn tỉnh Gia Lai; phía Đông giáp huyện An Lão, huyện Vĩnh Thạnh (tỉnh Bình Định); phía Nam giáp thị xã An Khê, huyện Đak Pơ (tỉnh Gia Lai); phía Tây giáp huyện Mang Yang, huyện Đak Đoa (tỉnh Gia Lai) và huyện Kon Rẫy (tỉnh Kon Tum); phía Bắc giáp huyện Kon Plông (tỉnh Kon Tum) và huyện Ba Tơ (tỉnh Quảng Ngãi). Toàn huyện có 13 xã và 01 thị trấn; dân số hơn 71.000 người, với 21 dân tộc anh em sinh sống, đã tạo nên một nền văn hoá phong phú, đa dạng. Trong các thành phần dân tộc người Kinh chiếm 51,5%, người dân tộc Bah nar chiếm 40%, dân tộc thiểu số khác chiếm 8,5%.

Kinh tế - xã hội của huyện trong những năm qua phát triển ổn định. Năm 2022, tốc độ tăng giá trị sản xuất đạt 8,081%. Cơ cấu ngành nông - lâm nghiệp - thủy sản chiếm 46,63%; ngành công nghiệp - xây dựng chiếm 26,57%; ngành dịch vụ chiếm 26,80%. Thu nhập bình quân đầu người năm 2022 là 42 triệu đồng/người/năm; tỷ lệ hộ nghèo là 13,98% (theo chuẩn nghèo 2021-2025). Sản xuất nông nghiệp tiếp tục chuyên biến tích cực với tổng diện tích gieo trồng đạt 36.058,7ha; cơ cấu cây trồng, vật nuôi chuyển dịch hợp lý; nhiều mô hình sản xuất tiếp tục phát huy hiệu quả. Các dự án, chương trình mục tiêu quốc gia được triển khai quyết liệt, đồng bộ. Công tác phòng, chống dịch bệnh trên cây trồng, vật nuôi được thực hiện tích cực, hiệu quả; chăn nuôi cơ bản phát triển ổn định. Tổng thu ngân sách trên địa bàn huyện năm 2022 hơn 613.179 triệu đồng; trong đó, thu ngân sách địa phương đạt 55.176 triệu đồng. Công tác quản lý nhà nước trên lĩnh vực xây dựng cơ bản, tài nguyên, khoáng sản, môi trường được quan tâm thực hiện nghiêm túc; quản lý, bảo vệ rừng tiếp tục được triển khai quyết liệt, đồng bộ. Các lĩnh vực giáo dục và đào tạo, y tế, thông tin - truyền thông, lao động, việc làm tiếp tục có bước phát triển; công tác an sinh xã hội triển khai thực hiện hiệu quả, kịp thời. Cơ sở trường, lớp, trang thiết bị dạy học tiếp tục được đầu tư, nâng cấp, có 42/42 trường đạt chuẩn quốc gia; chất lượng giáo dục được nâng lên. Công tác giảm nghèo được triển khai tích cực; các chính sách an sinh xã hội được quan tâm. Hoạt động kêu gọi đầu tư, quảng bá, phát triển du lịch, bảo tồn, phát huy các giá trị di sản văn hóa dân tộc được chú trọng. Tình hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội trên địa bàn huyện luôn ổn định.

2.2.1.1. Đặc điểm tự nhiên

2.2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

2.2.1.3. Cơ cấu tổ chức của cơ quan quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng tại huyện Kbang, Gia Lai

Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Kbang là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân huyện Kbang; tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân huyện thực hiện chức năng

quản lý nhà nước về: Công nghiệp; tiêu thủ công nghiệp; thương mại; quy hoạch xây dựng, kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao (bao gồm: cấp nước, thoát nước đô thị và khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng; chiếu sáng đô thị, cây xanh đô thị; quản lý nghĩa trang, trừ nghĩa trang liệt sĩ; quản lý xây dựng ngầm đô thị; quản lý sử dụng chung cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị); nhà ở; công sở; vật liệu xây dựng; giao thông; khoa học và công nghệ.

Về biên chế, con người: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện hiện có 07 người gồm, Trưởng phòng, 02 Phó trưởng phòng, 3 chuyên viên và 01 kế toán. Đối với cấp xã, mỗi xã, thị trấn có 01 công chức địa chính, xây dựng tham mưu về lĩnh vực quản lý xây dựng.

2.2.2. Thực trạng hoạt động cấp giấy phép xây dựng ở huyện Kbang, tỉnh Gia Lai

2.2.2.1. Công tác chỉ đạo, hướng dẫn, tuyên truyền việc thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng

Nhìn chung, công tác chỉ đạo, hướng dẫn, tuyên truyền việc thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng luôn được Ủy ban nhân dân huyện tổ chức triển khai thực hiện một cách đồng bộ sâu rộng đến mọi tầng lớp nhân dân, trong đó tập trung xây dựng và đổi mới hình thức, nội dung đối tượng nhằm đưa thông tin đến tận người dân với phương châm: Ngắn gọn, dễ hiểu, dễ nhớ mang lại hiệu quả cao. Bên cạnh đó, công tác hướng dẫn, tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng được thực hiện hoàn toàn tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của huyện. Quy trình thủ tục, thành phần hồ sơ và thời gian hẹn trả hồ sơ đều được niêm yết công khai tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của huyện, đồng thời, bộ phận này cũng luôn trang bị hệ thống trang thiết bị đầy đủ, kịp thời các văn bản pháp luật có liên quan để phục vụ cho công việc tiếp nhận hồ sơ và quá trình thụ lý giải quyết. Tại Ủy ban nhân dân huyện, thực hiện niêm yết công khai bản đồ chi tiết huyện Kbang về sử dụng đất tại Bộ phận một cửa để mọi cá nhân, tổ chức có nhu cầu xem được biết. Phòng Kinh tế - Hạ tầng thường xuyên hướng dẫn việc thực hiện cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn huyện; đã phối hợp với Trung tâm Chính trị huyện tổ chức tập huấn công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng đô thị cho các xã, thị trấn. Công tác thụ lý hồ sơ cấp giấy phép xây dựng được Phòng Kinh tế - Hạ tầng thực hiện đúng quy trình quy định, bảo đảm theo yêu cầu theo điều lệ quản lý quy hoạch được duyệt, không để hồ sơ tồn đọng, chậm, muộn.

2.2.2.2. Công tác tiếp nhận hồ sơ, xem xét và cấp giấy phép xây dựng

Trong các năm qua, dưới sự chỉ đạo tập trung, tích cực của Huyện ủy, Ủy ban nhân dân huyện, hoạt động cấp giấy phép xây dựng của huyện Kbang đã có nhiều chuyển biến, đạt nhiều kết quả tích cực. Lãnh đạo huyện luôn quan tâm, chỉ đạo Phòng Kinh tế - Hạ tầng phân công, bố trí 01 công chức ngồi tiếp nhận hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện để kịp thời giải quyết các thắc mắc của người dân, tổ chức liên quan đến hồ sơ cấp giấy phép xây dựng, bảo đảm chất lượng, thời gian theo quy định. Công chức được phân công nhiệm vụ nhận hồ sơ cấp giấy phép xây dựng tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện đã thực hiện tốt các khâu trong quy trình cấp giấy phép xây dựng.

Bảng 1: Số lượng hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng tại huyện Kbang giai đoạn 2018 – 2022:

Năm	2018	2019	2020	2021	2022
Tổng số hồ sơ xin cấp	185	180	200	220	225

phép xây dựng					
Đã cấp giấy phép xây dựng	181	178	197	215	222
Tỷ lệ giải quyết đúng hạn	100%	100%	100%	100%	100%

Nhìn vào bảng số liệu trên có thể thấy nhu cầu xây dựng và xin cấp giấy phép xây dựng tại huyện Kbang tuy có giảm nhẹ năm 2019 nhưng xu hướng ngày càng tăng lên qua các năm. Nếu như năm 2018 chỉ có 185 hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng thì đến năm 2022 tăng lên 225 hồ sơ, tăng 80 hồ sơ so với năm 2018. Và tất cả các hồ sơ đều được giải quyết đúng hạn 100%.

Bên cạnh đó, tỷ lệ cấp giấy phép xây dựng tại mỗi phương trên địa bàn huyện cũng là khác nhau, biểu thị qua số liệu sau:

Bảng 2: Số lượng Giấy phép xây dựng tại các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Kbang được cấp phép qua các năm từ 2018-2022:

Xã, thị trấn/Năm	2018	2019	2020	2021	2022
Thị trấn Kbang	21	22	25	27	30
Xã Đông	18	17	19	20	19
Nghĩa An	15	16	18	19	18
Đăk Hlơ	17	16	17	18	18
Kông Bờ La	15	14	15	15	16
Kông Long Khong	11	13	13	15	17
Tơ Tung	12	13	14	14	13
Lơ Ku	15	14	15	17	18
Krong	12	11	13	15	15
Đăk Rong	12	10	13	14	15
Sơ Pai	9	10	11	12	12
Sơn Lang	9	8	9	9	9
Đak Smar	8	8	8	11	12
Kon Pnê	7	6	7	9	10
Tổng	181	178	197	215	222

Nhìn vào bảng số liệu trên có thể thấy, mặc dù có số lượng cấp giấy phép xây dựng khác nhau nhưng nhìn chung, tại các xã, thị trấn tỷ lệ cấp giấy phép xây dựng tăng lên qua các năm. Ví dụ: tại thị trấn Kbang, sau 5 năm tăng lên 9 hồ sơ được cấp giấy phép xây dựng (từ 21 giấy phép xây dựng được cấp năm 2018 lên 30 giấy phép xây dựng năm 2022); tại xã Kông Long Khong, sau 5 năm tăng lên 6 hồ sơ được cấp giấy phép xây dựng (từ 11 giấy phép xây dựng được cấp năm 2018 lên 17 giấy phép xây dựng năm 2022)...

Qua những số liệu của Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện có thể thấy, tỷ lệ cấp giấy phép xây dựng của huyện so với hồ sơ xin phép xây dựng đã có những chuyển biến tích cực. Các năm tổng số hồ sơ xin phép và đã được cấp phép cũng tăng nhanh chóng. Ý thức chấp hành của người dân đã được nâng cao, số hộ dân có nhu cầu xây dựng đi làm thủ tục xây dựng đã tăng ở một số xã, thị trấn. Trong hoạt động cấp giấy phép xây dựng, mọi hồ sơ đều phải đảm bảo thủ tục và thời gian theo quy định, khuyến khích đẩy nhanh rút ngắn thời gian thụ lý hồ sơ. Với hướng cải cách hành chính, tạo điều kiện cho đa số hộ dân có đủ điều kiện đi xin phép xây dựng để được giải quyết cấp giấy phép xây dựng chính là biện pháp chủ động tích cực và cơ bản để

hạn chế tâm lý của người dân ngại khó khăn phiền hà, đồng thời hạn chế tình trạng xây dựng không phép như hiện nay.

2.2.2.3. Công tác điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng

Năm năm qua, từ năm 2018 đến năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện Kbang, tỉnh Gia Lai đã tiếp nhận và giải quyết các hồ sơ liên quan đến việc điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng được thể hiện ở bảng sau:

Bảng 3: Số lượng hồ sơ được giải quyết về việc điều chỉnh, gia hạn, cấp lại GPXD giai đoạn 2018 - 2022 trên địa bàn huyện Kbang:

Thủ tục/Năm	2018	2019	2020	2021	2022
Điều chỉnh GPXD	30	26	32	25	42
Gia hạn GPXD	22	31	27	27	30
Cấp lại GPXD	25	28	28	30	35

Qua bảng số liệu trên ta thấy, số lượng các hồ sơ được tiếp nhận và giải quyết về việc điều chỉnh, gia hạn và cấp lại giấy phép xây dựng trên địa bàn huyện Kbang tăng dần qua các năm. Trong đó số lượng hồ sơ được giải quyết liên quan đến việc điều chỉnh giấy phép xây dựng có tỷ lệ tăng cao nhất là 40% từ 30 hồ sơ năm 2018 lên 42 hồ sơ năm 2022. Các hồ sơ được giải quyết liên quan đến gia hạn và cấp lại giấy phép xây dựng cũng tăng dần qua các năm với mức tăng từ 12% đến 40%.

2.2.2.4. Công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến cấp giấy phép xây dựng

Những năm qua, trên cơ sở giấy phép xây dựng đã cấp, Ủy ban nhân dân huyện Kbang đã chỉ đạo Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với các cơ quan liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã tiến hành kiểm tra, phát hiện sai phạm, như sau:

- Năm 2018: Tổng số trường hợp kiểm tra: 150 trường hợp; trong đó, tổng số trường hợp vi phạm: 15 trường hợp, gồm: xây dựng không có giấy phép 8 trường hợp; xây dựng sai nội dung giấy phép 7 trường hợp.

- Năm 2019: Tổng số trường hợp kiểm tra: 165 trường hợp; trong đó, tổng số trường hợp vi phạm: 20 trường hợp, gồm: xây dựng không có giấy phép 9 trường hợp; xây dựng sai nội dung giấy phép 11 trường hợp..

- Năm 2020: Tổng số trường hợp kiểm tra: 186 trường hợp; trong đó, tổng số trường hợp vi phạm: 27 trường hợp, gồm: xây dựng không có giấy phép 12 trường hợp; xây dựng sai nội dung giấy phép 15 trường hợp.

- Năm 2021: Tổng số trường hợp kiểm tra: 200 trường hợp; trong đó, tổng số trường hợp vi phạm: 32 trường hợp, gồm: xây dựng không có giấy phép 18 trường hợp; xây dựng sai nội dung giấy phép 14 trường hợp.

- Năm 2022: Tổng số trường hợp kiểm tra: 210 trường hợp; trong đó, tổng số trường hợp vi phạm: 35 trường hợp, gồm: xây dựng không có giấy phép 15 trường hợp; xây dựng sai nội dung giấy phép 20 trường hợp.

Nhìn chung, tình hình vi phạm liên quan đến giấy phép xây dựng trên địa bàn huyện Kbang năm sau luôn cao hơn năm trước; năm 2018 là 15 trường hợp, năm 2019 là 20 trường hợp, năm 2020 là 27 trường hợp, năm 2021 là 32 trường hợp và năm 2022 là 35 trường hợp; qua số liệu tổng hợp cho thấy công trình xây dựng không phép (62/129 trường hợp chiếm 48,06%), công trình xây dựng sai phép (67/129 trường hợp chiếm 51,94%). Qua đó cho thấy, tình trạng vi phạm liên quan đến giấy phép xây dựng trên địa bàn huyện Kbang vẫn còn xảy ra nhiều do nhu cầu về nhà ở, về xây dựng phục vụ kinh doanh, sản xuất ngày càng tăng nhưng công tác quy hoạch về đất đai, xây dựng chưa đáp ứng kịp với nhu cầu chính đáng của người dân.

Về công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến cấp giấy phép xây dựng, trong giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2022, Ủy ban nhân dân huyện Kbang đã tiếp 15 lượt công dân đến phản ánh và tiếp nhận 8 đơn kiến nghị, khiếu nại của công dân liên quan đến cấp giấy phép xây dựng, không có trường hợp tố cáo nào. Trên cơ sở các nội dung kiến nghị, khiếu nại của công dân, Ủy ban nhân dân huyện đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn rà soát, kiểm tra, có trường hợp thành lập đoàn để xác minh, kiểm tra cụ thể. Việc giải quyết đơn thư luôn được Ủy ban nhân dân huyện giải quyết theo đúng trình tự, quy định pháp luật, các trường hợp trên đều đồng thuận hướng giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện, không có trường hợp nào khiếu nại, kiến nghị lên cấp trên.

Công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị luôn được Ủy ban nhân dân huyện Kbang quan tâm và chỉ đạo giải quyết kịp thời; ban hành nội quy tiếp công dân và thực hiện niêm yết nội quy tiếp công dân theo quy định; bố trí phòng tiếp dân tại trụ sở cơ quan; phân công lãnh đạo, công chức tiếp công dân đảm bảo thường xuyên theo quy định; thông báo số điện thoại đường dây nóng để các tổ chức, cá nhân biết, nhằm phản ánh, kiến nghị những vấn đề bức xúc liên quan đến hoạt động cấp giấy phép nói riêng và quản lý trật tự xây dựng nói chung để chấn chỉnh kịp thời.

2.2.2.5. Công tác xử phạt vi phạm hành chính về giấy phép xây dựng

Trong giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2022, trên địa bàn huyện Kbang đã xảy ra 129 vụ vi phạm về giấy phép xây dựng trên cơ sở những sai phạm, Ủy ban nhân dân huyện đã ban hành 129 quyết định xử phạt vi phạm hành chính thuộc các lĩnh vực xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ, hạ tầng giao thông; trong đó, xây dựng không có giấy phép 62 trường hợp, xây dựng sai nội dung giấy phép 67 trường hợp; đến nay cơ bản các trường hợp vi phạm đã chấp hành việc nộp phạt đầy đủ và khắc phục, tháo dỡ các công trình trái phép, trả lại hiện trạng ban đầu. Tuy nhiên, còn 7 trường hợp sai phạm chưa nộp phạt và khắc phục sai phạm do hoàn cảnh gia đình còn khó khăn; các cơ quan chức năng sẽ tiếp tục đôn đốc, nhắc nhở khắc phục sai phạm trong thời gian tới. Cùng với sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị trong việc chấn chỉnh lại quy hoạch, xây dựng trên địa bàn, Huyện ủy, Ủy ban nhân dân huyện Kbang đã tập trung chỉ đạo xử lý, giải quyết dứt điểm các sai phạm, những vấn đề người dân bức xúc liên quan đến hoạt động cấp giấy phép xây dựng.

2.2.3. Đánh giá thực trạng cấp giấy phép xây dựng ở huyện Kbang, tỉnh Gia Lai

2.2.3.1. Về những thành tựu đạt được

Trong những năm qua, việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn huyện luôn được quan tâm, chú trọng và có nhiều chuyển biến tích cực. Số lượng các công trình được cấp giấy phép xây dựng luôn đạt trên 90% so với tổng số hồ sơ xin cấp phép xây dựng. Tình hình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn huyện đã được tăng cường, từng bước đưa hoạt động cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn huyện đi vào nề nếp. Trong các đợt kiểm tra theo kế hoạch, đã kết hợp hướng dẫn Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn, công chức địa chính xây dựng xã, thị trấn nắm rõ các quy định về cấp giấy phép xây dựng, quản lý xây dựng đối với các trường hợp xây dựng trên địa bàn. Hệ thống cơ sở vật chất phục vụ cho hoạt động cấp giấy phép xây dựng đã được quan tâm đầu tư xây dựng. Quy trình cấp phép với thủ tục hành chính gọn nhẹ, tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo cơ chế “một cửa”. Với việc thực hiện mô hình này đã giúp các hộ dân, chủ đầu tư tiết kiệm được thời gian, công sức và tiền bạc, đồng thời nâng cao trách nhiệm cho đội ngũ cán bộ, công chức trực tiếp thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng. Sau

khi giấy phép xây dựng đã được cấp cho các chủ đầu tư, cơ quan quản lý xây dựng sẽ theo dõi việc xây dựng của chủ đầu tư đảm bảo việc xây dựng của chủ đầu tư là đúng giấy phép xây dựng đã được phê duyệt. Công tác triển khai thực hiện Quy chế phối hợp về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn huyện đã đạt được nhiều kết quả quan trọng. Ý thức chấp hành pháp luật xây dựng của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn được nâng lên; công tác phối hợp quản lý trật tự xây dựng từng bước thực hiện chặt chẽ, hạn chế được tình trạng chông chéo, đùn đẩy, né tránh trách nhiệm trong công tác kiểm tra, xử lý vi phạm, do đó, đã ngăn chặn các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn quản lý.

2.2.3.2. Những vấn đề còn tồn tại, vướng mắc

Trong thời gian qua, tình trạng các công trình xây dựng không phép, sai nội dung giấy phép xây dựng trên địa bàn huyện vẫn còn xảy ra. Tập trung vào nhóm các công trình có quy mô xây dựng diện tích nhỏ; ở các hộ gia đình có diện tích đất lớn nhưng mục đích sử dụng đất ở nhỏ (từ 50m² đất ở đến 80 m² đất ở), sau khi được cấp giấy phép xây dựng, khi tiến hành kiểm tra thì người dân xây dựng theo đúng giấy phép xây dựng được cấp, sau đó coi nói thêm diện tích xây dựng gây khó khăn trong công tác quản lý.

Việc chấp hành các quyết định xử phạt vi phạm hành chính còn hạn chế, một số trường hợp vi phạm hành chính thuộc diện khó khăn còn chậm trong việc thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Nhiều công trình đã bị xử lý vi phạm trật tự xây dựng nhưng vẫn tiếp tục thi công xây dựng công trình khi chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng gây khó khăn trong công tác quản lý. Trình độ am hiểu, nhận thức về pháp luật liên quan đến quy hoạch, xây dựng trong nhân dân còn hạn chế, nhiều trường hợp đã tổ chức xây dựng công trình trước khi tiến hành các thủ tục, hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định dẫn đến nhiều công trình xây dựng sai phép, xây dựng trên đất nông nghiệp; đặc biệt rơi vào nhiều trường hợp là người đồng bào dân tộc thiểu số tại các xã. Một số bất cập trong quy hoạch và trong lĩnh vực đất đai ảnh hưởng đến hoạt động cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng như sự chông chéo các quy hoạch, một số trường hợp vi phạm trật tự xây dựng muôn khắc phục hậu quả, nhưng do vướng quy hoạch nên không thể chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Đội ngũ cán bộ, công chức cấp xã trực tiếp làm nhiệm vụ về công tác xây dựng còn thiếu; chưa được thường xuyên bồi dưỡng, tập huấn về chuyên môn nghiệp vụ nên trong quá trình thực hiện chức năng nhiệm vụ, trong đó có hoạt động cấp giấy phép xây dựng còn hạn chế. Việc kiểm tra, phát hiện các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng có những trường hợp chưa kịp thời. Công tác kiểm tra sau cấp phép xây dựng (hậu kiểm) của các xã, thị trấn còn buông lỏng, không xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm, để xảy ra nhiều trường hợp xây dựng xong công trình mới phát hiện gây khó khăn trong công tác khắc phục hậu quả cho các cấp chính quyền.

2.2.3.3. Nguyên nhân của tồn tại, vướng mắc

Huyện Kbang là huyện nghèo, mức phạt tiền đối với các trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng (đặc biệt là nhà ở riêng lẻ) cao so với thu nhập của người dân trên địa bàn, nhiều trường hợp không đủ điều kiện để khắc phục hậu quả. Việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định hiện nay là phần diện tích đất ở phải tiếp giáp với mặt tiền đường giao thông, tuy nhiên, nhu cầu của các hộ dân khi xây dựng nhà phải có khoảng sân, khoảng lùi, nên xảy ra trường hợp phần diện tích sân là đất ở, phần diện tích nhà có một phần nằm trên phần đất nông nghiệp, việc này dẫn đến tình trạng xây dựng sai phép và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Trên địa bàn huyện vẫn còn nhiều khu vực chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu nên khó khăn trong việc cấp giấy phép xây dựng, cụ thể, có nhiều hộ dân được công nhận đất ở nhưng trong quy hoạch sử dụng đất lại là đất nông nghiệp, nên có nhiều bất cập trong việc quản lý và cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Một số xã thực hiện chưa nghiêm, thiếu chủ động, thiếu trách nhiệm trong công tác kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự. Việc kiểm tra xử lý chưa tuân thủ các quy định hiện hành về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực trật tự xây dựng. Việc phát hiện các trường hợp xây dựng sai phép, không phép còn chậm, để công dân xây nhà gần xong gây khó khăn cho công tác xử lý sai phạm và khắc phục. Quá trình xử lý sai phạm, Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn chưa chủ động phối hợp với các cơ quan chuyên môn huyện trong việc hướng dẫn, tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn, nhất là các thông tin về chuyên môn, cơ sở pháp lý...

Mặc dù công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đã được thực hiện đến từng thôn, làng, tổ dân phố, tuy nhiên, một bộ phận người dân có nhu cầu xây dựng nhà ở vẫn không hiểu biết đầy đủ về Luật Xây dựng cũng như các quy định pháp luật có liên quan trong lĩnh vực xây dựng, do đó, còn gặp nhiều khó khăn trong công tác thực hiện pháp luật. Đội ngũ cán bộ phụ trách công tác xây dựng ở các xã, thị trấn một số còn làm việc kiêm nhiệm, chưa nắm bắt được hết nội dung công việc, cũng như các quy định pháp luật về cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng, nên còn lúng túng trong việc thực hiện thẩm quyền giải quyết toàn bộ các công việc của quy trình quản lý hoạt động xây dựng và xử lý các công trình xây dựng vi phạm ở địa phương.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG Ở VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng

3.1.1. Đảm bảo sự đồng bộ của các quy định pháp luật về cấp giấy phép xây dựng

Qua nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn pháp luật về cấp giấy phép xây dựng ở nước ta, đặc biệt, là qua thực tiễn thực hiện pháp luật về vấn đề này ở huyện Kbang, tỉnh Gia Lai thời gian qua cho thấy, nhìn chung, các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến hoạt động cấp giấy phép xây dựng vẫn chưa thật sự đồng bộ; hoạt động cấp giấy phép xây dựng bị chi phối bởi nhiều quy định pháp luật liên quan, như: Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch, Luật Đất đai, Luật Nhà ở; Luật Xây dựng; Luật Phòng cháy, chữa cháy, Luật Bảo vệ môi trường... Những định pháp luật hiện nay còn chồng chéo, chưa thống nhất; chưa sát thực tiễn quản lý; việc triển khai thực hiện chưa theo kịp để đáp ứng nhu cầu thực tế phát triển đô thị. Bên cạnh đó, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị ở các một số tỉnh triển khai thực hiện còn chậm, không đủ cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng, dẫn đến phát sinh thêm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch cung cấp thông tin chỉ tiêu quy hoạch, để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng. Năng lực của cán bộ, công chức chưa thực sự đáp ứng yêu cầu; việc thực hiện cơ chế “một cửa liên thông” chưa triệt để; việc phối hợp giữa các cơ quan có liên quan trong thực hiện thủ tục hành chính chưa chặt chẽ; năng lực chủ thể của một số chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng còn yếu.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật gắn với cải cách thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng

Thực tế hiện nay, việc cấp giấy phép xây dựng đối với một số trường hợp còn rườm rà, bất cập, không thực sự phù hợp với thực tiễn; thời gian cấp giấy phép xây dựng vẫn còn dài. Một số trường hợp cơ quan chuyên môn phải hướng dẫn nhiều lần để hoàn thiện hồ sơ xin giấy phép xây dựng, tốn kém về thời gian và chi phí. Vẫn còn tình trạng vi phạm trật tự xây dựng, xây dựng không phép, không đúng nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp. Công tác tổ chức theo dõi việc thực hiện quyết định phạt vi phạm hành chính nhiều nơi làm còn chưa quyết liệt, triệt để. Việc ngăn chặn ngay từ đầu các công trình xây dựng sai phép, không phép còn lúng túng, chưa kịp thời. Công tác tuần tra, kiểm soát địa bàn nhằm kịp thời phát hiện công trình vi phạm trật tự xây dựng đã được thực hiện thường xuyên, chặt chẽ, tuy nhiên, trên thực tiễn, nhiều trường hợp khi phát hiện công trình vi phạm, mặc dù đã lập biên bản đình chỉ, yêu cầu ngưng thi công nhưng chủ đầu tư vẫn lén lút thi công khi lực lượng chức năng không có mặt tại công trình vi phạm. Tình trạng này xảy ra, bên cạnh nguyên nhân cán bộ, công chức ngại va chạm với người dân, chưa quyết liệt, nguyên nhân chủ yếu là các giải pháp ngăn chặn không phát huy được hiệu quả và hành lang pháp lý chưa bảo đảm.

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật quy hoạch làm tiền đề cho cấp giấy phép xây dựng

Trong một số trường hợp, cơ quan quản lý nhà nước còn thiếu công cụ quản lý đầu vào làm căn cứ cho việc cấp giấy phép xây dựng (như: thiếu quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị). Một số công trình, dự án theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy thì báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng trong khi các thủ tục này không được thực hiện song song, đồng thời, mất nhiều thời gian để thực hiện; chưa có quy định để thành lập đội quản lý trật tự xây dựng đô thị ở các thị trấn, do đó, khó khăn trong công tác kiểm soát, xử lý các trường hợp vi phạm và lực lượng làm công tác quản lý trật tự xây dựng ở đô thị, kiểm tra việc thực hiện giấy phép xây dựng còn hạn chế cả về số lượng và chất lượng.

Thực tiễn cũng cho thấy, chúng ta còn thiếu văn bản quy phạm hướng dẫn liên quan đến một số nội dung như: chuyên đổi công năng sử dụng từ nhà ở sang hoạt động sản xuất kinh doanh nhà hàng, karaoke, nhà nuôi yến... gây khó khăn trong công tác kiểm soát, xử lý các trường hợp vi phạm. Việc xử lý công trình nhà ở kết hợp nuôi chim yến, nhà ở kết hợp kinh doanh còn gặp khó khăn, vướng mắc vì không xác định được thể loại công trình (nhà ở hay công trình chăn nuôi, công trình khác).

Đặc biệt hiện nay, chúng ta cũng chưa có văn bản quy pháp pháp luật quy định, hướng dẫn chi tiết loại công trình được cấp giấy phép xây dựng trên đất nông nghiệp. Thực tế, nhiều địa phương còn lúng túng trong việc áp dụng pháp luật và vẫn xử lý vi phạm hành chính đối với các công trình xây dựng trên đất nông nghiệp. Việc thực hiện quy trình liên thông về thủ tục còn nhiều rào cản, chủ yếu liên thông mang tính chất nội bộ của cơ quan chuyên môn, chưa đáp ứng yêu cầu liên thông liên cơ quan, đơn giản hóa thủ tục, quy trình trong giải quyết hồ sơ hành chính của người dân, doanh nghiệp.

3.2. Giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật về cấp giấy phép xây dựng

3.2.1.1. Trước hết, nên xây dựng một Nghị định riêng quy định về cấp phép xây dựng. Với tốc độ xây dựng tăng nhanh như hiện nay, để tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong thực tế, đồng thời, đẩy nhanh việc cấp phép xây dựng, cần thiết phải có Nghị

định về cấp phép xây dựng, quy định rõ đối tượng, các hình thức giấy phép xây dựng, nội dung, điều kiện, hồ sơ đề nghị cấp phép, bản vẽ cũng như những căn cứ xét duyệt, việc điều chỉnh, phân cấp và trách nhiệm của các cơ quan liên quan... Nghiên cứu quy định có thể thực hiện cấp giấy phép xây dựng công trình theo từng giai đoạn. Quy định này sẽ áp dụng đối với những công trình quy mô lớn, kèm theo những điều kiện cụ thể. Theo đó, khi chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng cho cả công trình, nếu chủ đầu tư có nhu cầu, họ có quyền đề nghị cấp giấy phép xây dựng áp dụng cho từng hạng mục, cả công trình hoặc nhiều công trình của một dự án.

3.2.1.2. Nghiên cứu ban hành Thông tư hướng dẫn liên quan đến một số nội dung như: chuyển đổi công năng sử dụng từ nhà ở sang hoạt động sản xuất kinh doanh nhà hàng, karaoke, nhà nuôi yến... và quy định, hướng dẫn chi tiết loại công trình được cấp giấy phép xây dựng trên đất nông nghiệp để cơ quan chức năng dễ kiểm soát, xử lý các trường hợp vi phạm.

3.2.1.3. Nghiên cứu bổ sung quy định về thành lập Đội quản lý trật tự xây dựng đô thị ở các thị trấn để kiểm soát, xử lý các trường hợp vi phạm về xây dựng nói chung và cấp giấy phép xây dựng nói riêng.

3.2.1.4. Đây mạnh quy hoạch chi tiết và mỗi đô thị cần ban hành quy chế quản lý kiến trúc đô thị riêng phù hợp thực tế cũng được xem là giải pháp cần thiết, tạo điều kiện cấp phép và quản lý xây dựng theo giấy phép đã cấp.

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng

3.2.2.1. Cần nâng cao chất lượng của công tác quy hoạch, thiết kế xây dựng ở các cấp, các ngành

Công tác quy hoạch, thiết kế xây dựng, quy hoạch đô thị có vai trò rất quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội và là một trong những động lực cho tăng trưởng; công tác quy hoạch phải dài hơi và đi trước một bước làm cơ sở cho việc quản lý đất đai; chất lượng các đồ án quy hoạch (*quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng mới*) cần phải được nâng lên đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các đồ án quy hoạch trước và định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Để việc lập, thẩm định, hoàn chỉnh quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu kiến trúc diễn ra nhanh chóng thuận lợi thì cần phải ứng dụng khoa học, kỹ thuật tiên tiến, công nghệ mới phù hợp với thực tiễn, bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, an toàn... Ngoài ra cần bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân. Bên cạnh đó, các địa phương cần ban hành quy chế quản lý kiến trúc của từng địa phương, khu vực nhằm tạo điều kiện để hoạt động cấp phép được thuận lợi, đơn giản, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và sự hài lòng của người dân, doanh nghiệp khi thực hiện các thủ tục cấp GPXD.

Để nâng cao chất lượng công tác quy hoạch, thiết kế xây dựng thì các cấp, các ngành chức năng cần tập trung nghiên cứu, thiết lập một hệ thống quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng đồng bộ, trong đó, tập trung thực hiện tốt các giải pháp như: Tăng cường sự lãnh đạo của cấp ủy Đảng, quy định trách nhiệm của người đứng đầu trong công tác quản lý quy hoạch, thiết kế xây dựng. Làm tốt công tác tuyên truyền, vận động, phổ biến, giáo dục pháp luật, tăng cường pháp chế trong công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng; nâng cao chất lượng công tác tham mưu, thẩm định dự án, đồ án và thẩm định hồ sơ cấp phép xây dựng; xác định nội dung công

việc, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, vị trí việc làm của cán bộ, công chức, đổi mới lề lối làm việc theo hướng phục vụ; tăng cường sự phối hợp có hiệu quả của các ngành, các cấp trong công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng; thực hiện đồng bộ hóa quy hoạch xây dựng với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông, quy hoạch mạng lưới, ngành lĩnh vực... đảm bảo công tác quy hoạch đi trước một bước để kiểm soát phát triển đô thị; tổng hợp, rà soát các trường hợp vi phạm về quy hoạch, về trật tự xây dựng trên địa bàn huyện để phân công, chỉ đạo, tổ chức xử lý dứt điểm theo quy định của pháp luật; làm tốt công tác phòng ngừa, không để xảy ra các vi phạm nghiêm trọng.

Bên cạnh đó, các cấp, các ngành chức năng cần chủ động đổi mới có chọn lọc phương pháp nghiên cứu lập quy hoạch, thiết kế xây dựng; quy hoạch xây dựng khu vực nông thôn hài hòa, gắn với phát triển đô thị, xây dựng nông thôn mới, giữ gìn bản sắc văn hóa truyền thống, huy động các nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ, nâng cao chất lượng công tác quy hoạch, thiết kế xây dựng; kiện toàn, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động quy hoạch, thiết kế xây dựng, tăng cường rà soát, kiện toàn năng lực đội ngũ cán bộ, xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng tập huấn, hướng dẫn cho các cán bộ làm công tác quy hoạch, thiết kế xây dựng; chủ động ứng dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS) và công nghệ số, nền tảng số trong công tác quy hoạch; xây dựng công thông tin quy hoạch để thực hiện việc tra cứu thông tin quy hoạch miễn phí cho người dân, đồng thời, phục vụ công tác quản lý đảm bảo đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Đối với chủ đầu tư, thì thông tin quy hoạch là vô cùng quan trọng và quyết định rất lớn đến quyết định đầu tư của họ, vì vậy, việc công khai quy hoạch là rất quan trọng trong đó có công khai bản đồ quy hoạch chi tiết tại những nơi công cộng.

3.2.2.2. Cải cách thủ tục hành chính trong việc cấp giấy phép xây dựng

Cải cách thủ tục hành chính có tác động rất lớn đối với việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, tạo tính minh bạch, loại bỏ những rào cản và cắt giảm chi phí khi thực hiện; củng cố môi trường kinh doanh và tăng chỉ số năng lực cạnh tranh. Công tác cải cách thủ tục hành chính trong hoạt động cấp giấy phép xây dựng phải là việc làm thường xuyên và liên tục của cơ quan cấp giấy phép xây dựng nhằm mục tiêu đơn giản hóa về thủ tục; cải tiến quy trình giải quyết theo hướng liên thông, rõ ràng, minh bạch và công khai để tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân, tổ chức và doanh nghiệp trong việc xin cấp giấy phép xây dựng; đồng thời kiểm tra, phát hiện xử lý kịp thời những biểu hiện nhũng nhiễu, tiêu cực của các cán bộ, công chức, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước là việc làm cấp thiết phải thực hiện.

Cải cách thủ tục hành chính trong hoạt động cấp giấy phép xây dựng cần thực hiện tốt một số giải pháp như: Áp dụng chặt chẽ quy trình giải quyết hồ sơ đảm bảo theo Tiêu chuẩn ISO 9001 : 2015; nghiên cứu, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về cấp giấy phép xây dựng để áp dụng rộng rãi, công khai minh bạch; nhằm hạn chế tình trạng để các nhà đầu tư, người dân phải xin ý kiến các cơ quan chức năng về các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch, chiều cao công trình, phòng cháy chữa cháy cho từng công trình trước khi xin cấp giấy phép xây dựng. Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện, Bộ phận “một cửa” huyện và Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn thường xuyên niêm yết công khai các quy định pháp luật, quy trình và thủ tục trong hoạt động cấp giấy phép xây dựng để nhà đầu tư và người dân dễ dàng tiếp cận, thực hiện theo đúng quy định. Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện tham mưu biên tập và phổ biến tài liệu hướng dẫn chuẩn bị hồ sơ tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp phép xây dựng. Tăng

cường thanh tra, kiểm tra thường xuyên hoạt động cấp giấy phép xây dựng, duy trì đều đặn các cuộc họp giao ban chuyên đề về hoạt động cấp phép xây dựng giữa Ủy ban nhân dân huyện, Phòng Kinh tế - Hạ tầng với Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn và các phòng ban có liên quan nhằm thúc đẩy công việc, đảm bảo thời hạn giải quyết theo quy định, phát hiện những khâu trì trệ, ách tắc hoặc những vướng mắc phát sinh để kịp thời chấn chỉnh hay kiến nghị cấp có thẩm quyền giải quyết, làm cho công tác này đi vào nề nếp, có hiệu quả thật sự, củng cố lòng tin của người dân đối với Nhà nước. Tăng cường lực lượng cả về số lượng và nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác cấp phép xây dựng, trang bị đầy đủ về phương tiện máy móc, chương trình quản lý hồ sơ... tiến tới ISO hóa toàn bộ công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn huyện trong thời gian đến.

Cán bộ, công chức khi thụ lý hồ sơ cần phải giải thích rõ cho người xin cấp giấy phép xây dựng những thủ tục cần thiết khi làm hồ sơ xin cấp phép xây dựng để chủ đầu tư chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ cần thiết và đủ điều kiện, phải phổ biến cho những người đến xin cấp giấy phép xây dựng về những tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng quy định, để cấp giấy phép xây dựng tránh trường hợp xin cấp giấy phép xây dựng cho những công trình không đủ tiêu chuẩn cấp phép hoặc những công trình vướng vào quy hoạch xây dựng, các công trình công cộng, các công trình giao thông.

3.2.2.3. Kiện toàn tổ chức bộ máy, nhân sự của cơ quan tham mưu cấp phép xây dựng

Để kiện toàn tổ chức bộ máy, nhân sự của cơ quan tham mưu cấp phép xây dựng cần bố trí đủ biên chế theo vị trí việc làm, tuyển dụng đầy đủ công chức có chuyên môn về lĩnh vực đô thị, xây dựng... cho Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn để đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ hiện nay; thường xuyên tổ chức các lớp tập huấn chuyên sâu về kỹ năng, nghiệp vụ trong hoạt động cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép cho các cán bộ, công chức cấp huyện; cấp xã để nâng cao trình độ, năng lực cho đội ngũ cán bộ công chức, đáp ứng nhu cầu xây dựng ngày một tăng như hiện nay; quan tâm động viên, khen thưởng kịp thời những cán bộ, công chức hoàn thành tốt nhiệm vụ cấp giấy phép xây dựng, đồng thời, có hình thức xử lý nghiêm đối với những cán bộ, công chức có biểu hiện tham nhũng, vơ vĩnh trong quá trình cấp giấy phép xây dựng; những cán bộ, công chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng không đúng thời gian quy định hoặc cấp giấy phép xây dựng cho những công trình không được phép cấp giấy phép xây dựng, để từ đó nâng cao trách nhiệm của cán bộ, công chức trong xử lý công việc. Hàng tháng, hàng quý và năm, tổ chức sơ, tổng kết hoạt động cấp giấy phép xây dựng và thực hiện việc báo cáo theo phân cấp để theo dõi tình hình thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng. Xác định những bất cập, hạn chế còn tồn tại để từ đó có những giải pháp, những thay đổi phù hợp theo đúng quy định của pháp luật.

3.2.2.4. Nâng cao hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong cấp giấy phép xây dựng

Ngày 28/01/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng (có hiệu lực từ ngày 28/01/2022). Theo Nghị định này, với việc tăng thẩm quyền xử phạt cùng với phạm vi điều chỉnh rộng hơn về đối tượng, hành vi vi phạm hành chính về xây dựng, Nghị định sẽ tạo thêm hành lang pháp lý vững chắc, giúp nhiều lực lượng chức năng, đặc biệt là lực lượng công chức, thanh tra có thêm công cụ để thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng, góp phần tạo môi trường minh bạch, kịp thời chấn chỉnh những vi phạm. Vì vậy, cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc

thực hiện các quy định pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép, trách nhiệm trong công tác quản lý trật tự xây dựng và xử lý vi phạm trật tự xây dựng. Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn phải thường xuyên rà soát, kiểm tra các trường hợp vi phạm về quy hoạch, trật tự xây dựng trên địa bàn, xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp, xây dựng không có giấy phép... để xử lý triệt để, nghiêm minh theo quy định của pháp luật, đặc biệt chú trọng đến các khu dân cư tập trung, khu nhà ở, khu nhiều cửa hàng buôn bán...

Nếu như việc cấp giấy phép xây dựng là điều kiện để các hộ dân, chủ đầu tư thực hiện việc xây dựng thì hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát của nhân dân và các cơ quan chức năng sẽ là cơ sở để đánh giá hiệu quả của hoạt động cấp giấy phép xây dựng. Việc kiểm tra, giám sát không chỉ diễn ra ở giai đoạn sau khi cấp giấy phép xây dựng mà trong tất cả các giai đoạn của quá trình cấp giấy phép xây dựng và hậu cấp giấy phép xây dựng. Những công trình xây dựng sai quy hoạch, không có giấy phép xây dựng hoặc sai với giấy phép xây dựng được cấp đối với công trình xây dựng theo quy định phải cấp giấy phép xây dựng, thì phải bắt buộc phá dỡ một phần hoặc toàn bộ phần công trình sai so với giấy phép xây dựng.

Những hộ dân, chủ đầu tư cố tình vi phạm các quy định liên quan đến giấy phép xây dựng thì tùy theo tính chất, mức độ của hành vi vi phạm mà có thể bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, trường hợp các hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền lợi hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì phải bồi thường thiệt hại.

3.2.2.5. Nâng cao hiệu quả công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng

Công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật có vai trò rất quan trọng, là cầu nối để đưa các chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước đến với người dân, góp phần nâng cao ý thức tự giác chấp hành pháp luật trong toàn xã hội, giữ vững an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội. Do đó, công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục phải được thực hiện thường xuyên, liên tục, đổi mới về nội dung và hình thức tuyên truyền với sự nỗ lực, phối hợp thực hiện đồng bộ thống nhất của cả hệ thống chính trị và toàn dân. Trong bất cứ ngành hay lĩnh vực nào, thì công tác tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật nói chung, cũng như các quy định về giấy phép xây dựng nói riêng có ý nghĩa hết sức quan trọng. Vì vậy, cần triển khai đồng bộ các hình thức tuyên truyền phổ biến, như thông qua các buổi sinh hoạt chi bộ, tổ dân phố, qua các buổi công bố quy hoạch, các lớp tập huấn để các tổ chức, nhân dân nắm rõ được quy trình, thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng. Bên cạnh đó, cũng giúp nâng cao trách nhiệm của chính quyền và đoàn thể nhân dân trong việc giám sát hoạt động của các cơ quan nhà nước nói chung, cơ quan về cấp giấy phép xây dựng nói riêng.

Hằng tuần, tháng và quý, Đài Truyền thanh – Truyền hình huyện nên có các chương trình tuyên truyền pháp luật về cấp giấy phép xây dựng. Thời gian phát sóng các chương trình này nên vào các buổi sáng hoặc chiều tối, lúc mà mọi người chưa ra khỏi nhà hoặc đã đi làm về để đảm bảo việc thông tin tiếp cận được với số đông người dân. Đây là hình thức tuyên truyền mang tính phổ biến rộng rãi và dễ tiếp cận được với đại đa số người dân.

Công khai các thủ tục hành chính trên mạng Internet cũng như tiếp nhận, giải quyết khiếu nại của người dân trên các Trang thông tin điện tử của huyện. Với mong muốn xây dựng một chính quyền điện tử, thì hiện nay hầu hết các văn bản pháp luật

nói chung, văn bản pháp luật liên quan đến giấy phép xây dựng nói riêng đều được cập nhật hàng ngày trên Internet. Vậy nên, việc xây dựng một hệ thống các chương trình tuyên truyền về pháp luật trên công thông tin điện tử sẽ là một trong những giải pháp hiệu quả, đỡ tốn chi phí và mang lại hiệu quả mang tính lâu dài. Bên cạnh đó, thông qua báo chí nhiều vụ việc sai phạm về cấp giấy phép xây dựng và sai phạm trong xây dựng được đưa ra ánh sáng sẽ góp phần giữ vững tính tôn nghiêm của pháp luật và tăng lòng tin của nhân dân vào hệ thống chính quyền địa phương. Trong thời gian tới, cần tiếp tục phát triển phương thức này là điều vô cùng cần thiết.

3.2.2.6. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong cấp giấy phép xây dựng

Trong cải cách hành chính, công nghệ thông tin góp phần tự động hóa, đơn giản hóa các quy trình, thủ tục hành chính, tạo ra phong cách lãnh đạo, phong cách làm việc mới, cải tiến hình thức cung cấp dịch vụ công theo hướng trực tuyến. Thông qua hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin, bộ máy hành chính dễ dàng liên kết với nhau hơn trong thực hiện nhiệm vụ, chính quyền cũng thông qua đó để điều hành bộ máy nhà nước một cách nhanh chóng, hiệu quả và chính xác; kiểm soát tốt hơn mọi hoạt động quản lý của cơ quan. Xác định ứng dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính không chỉ đem tới sự hài lòng cho người dân, mà còn góp phần hiện đại hóa nền hành chính, hướng đến xây dựng chính quyền số. Trong giai đoạn hiện nay, việc ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động của bộ máy hành chính là một xu thế tất yếu, góp phần thực hiện cải cách hành chính toàn diện. Trong đó, việc ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động cấp giấy phép xây dựng là nội dung quan trọng góp phần hoàn thành mục tiêu chuyển đổi số ngành Xây dựng. Vì vậy, các địa phương cần triển khai xây dựng Hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu ngành xây dựng và Trang thông tin điện tử về lĩnh vực xây dựng, qua đó, góp phần xây dựng kho dữ liệu của ngành trên địa bàn cả nước. Những nỗ lực trong thực hiện chuyển đổi số ngành xây dựng hướng đến góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý, tạo thuận lợi cho các cá nhân, tổ chức trong việc tìm hiểu các thông tin, thủ tục liên quan đến lĩnh vực xây dựng, góp phần hoàn thành mục tiêu chuyển đổi số quốc gia. Đẩy mạnh xây dựng hệ thống phần mềm trong công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng, tiên tiến trực tuyến công tác cấp giấy phép xây dựng (dịch vụ công trực tuyến cấp độ 3,4); triển khai số hóa kết quả giải quyết thủ tục hành chính về lĩnh vực xây dựng; rà soát, cập nhật, bổ sung các quy trình giải quyết thủ tục hành chính phù hợp để đáp ứng yêu cầu cung cấp dịch vụ công trực tuyến; rà soát các thủ tục hành chính, quy trình nghiệp vụ không còn phù hợp khi ứng dụng công nghệ số để tiến hành sửa đổi hoặc loại bỏ; góp phần giảm thiểu thời gian thụ lý hồ sơ, giảm thiểu sai sót, đảm bảo độ chính xác khi thực hiện cấp phép xây dựng; nâng cao khả năng trao đổi và tích hợp thông tin trong nội bộ các đơn vị thuộc các cấp.

Trong thời đại bùng nổ cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 như hiện nay, việc xây dựng hoàn thiện chính quyền điện tử, nâng cao chất lượng giải quyết thủ tục hành chính và tăng tỷ lệ hồ sơ nộp trực tuyến mức độ 3, 4; phát triển nguồn nhân lực công nghệ thông tin. Song song đó, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức về an toàn thông tin cho người dân và doanh nghiệp; tăng cường tốc độ xử lý công việc qua môi trường mạng, giảm chi phí hoạt động hành chính. Qua đó, góp phần nâng cao năng lực quản lý, hiệu quả điều hành trong hoạt động của cơ quan nhà nước hướng đến xây dựng nền hành chính hiện đại, chuyên nghiệp vì nhân dân phục vụ.

KẾT LUẬN

Hiện nay, hòa chung với xu thế của thế giới, tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam đang diễn ra rất nhanh. Trong sự nghiệp phát triển của mỗi quốc gia, các đô thị đóng vai trò trung tâm, là động lực để thúc đẩy đất nước phát triển. Tuy nhiên, đô thị gia tăng thì các hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng ngày càng nhiều và từ đó phát sinh những khó khăn, vướng mắc từ quy định đến thực tế. Điều này có thể thấy rõ qua hoạt động cấp giấy phép xây dựng tại huyện Kbang, tỉnh Gia Lai.

Những bất cập mà tác giả đã đề cập trong luận văn cho thấy hoạt động cấp giấy phép xây dựng cần thiết được quan tâm và có những biện pháp nhằm cải thiện tình hình và phát huy hiệu quả. Với những nét đặc thù của mình, việc thực hiện cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn huyện Kbang, tỉnh Gia Lai đã và đang nhận được sự quan lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp chính quyền. Tuy nhiên, thực tiễn trong thời gian qua trên địa bàn huyện Kbang đã xảy ra một số vụ vi phạm có liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng, gây bức xúc dư luận xã hội. Bên cạnh đó, ý thức của một bộ phận người dân và chủ đầu tư đã làm phức tạp thêm tình hình xây dựng trên địa bàn. Một nguyên nhân khác lại xuất phát từ chính các quy định của pháp luật trong quản lý cấp phép và trật tự xây dựng.

Sau khi tìm hiểu nguyên nhân gây ra những tồn tại, hạn chế trong hoạt động cấp giấy phép xây dựng, tác giả đã đưa ra một số yêu cầu và giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về cấp giấy phép xây dựng; đồng thời, đưa ra những giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn cả nước nói chung và trên địa bàn huyện Kbang nói riêng. Để làm được điều này, cần có sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị trong đó nòng cốt là các cơ quan quản lý nhà nước về cấp giấy phép xây dựng; phải thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, tuyên truyền giáo dục, tăng cường phân cấp quản lý, tăng cường xử lý các vi phạm liên quan đến cấp giấy phép xây dựng. Cùng với đó, cần kiện toàn bộ máy và cán bộ quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng theo hướng tinh, gọn nhưng vẫn đáp ứng được nhu cầu về cấp giấy phép xây dựng của người dân.

Với tất cả sự nỗ lực như trên, hy vọng trong những năm tới hoạt động cấp giấy phép xây dựng sẽ có những chuyển biến tích cực, hiện tượng xây dựng không phép, sai phép, trái phép không còn phải là một vấn nạn của huyện Kbang nói riêng, của tỉnh Gia Lai và các đô thị khác trong cả nước nói chung để chúng ta có thể tự hào rằng người Việt cũng có những đô thị xứng tầm với đô thị hiện đại trên thế giới./.