

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

LÊ VĂN CHUNG

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TRONG CẤP PHÉP XÂY DỰNG
TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2017

**VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI**

LÊ VĂN CHUNG

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TRONG CẤP PHÉP XÂY DỰNG
TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**Chuyên ngành : Luật hiến pháp và Luật hành chính
Mã số : 60.38.01.02**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
TS. TRẦN MINH ĐỨC**

HÀ NỘI - 2017

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi.

Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác./.

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TRONG CẤP PHÉP XÂY DỰNG TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH PHƯỚC	6
1.1. Quan niệm về quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng.....	6
1.2. Vai trò của quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng	8
1.3. Nội dung quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng	10
1.4. Phương thức quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng	17
1.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng	21
Chương 2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TRONG CẤP PHÉP XÂY DỰNG TẠI TỈNH BÌNH PHƯỚC	24
2.1. Một số đặc điểm tự nhiên, kinh tế – xã hội của tỉnh Bình Phước có liên quan đến quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng.....	24
2.2. Thực trạng cấp phép xây dựng tại tỉnh Bình Phước	29
2.3. Thực trạng thực hiện quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng tại tỉnh Bình Phước.....	34
2.4. Những ưu điểm và hạn chế, bất cập của quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng tại tỉnh Bình Phước.....	42
Chương 3. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TRONG CẤP PHÉP XÂY DỰNG TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH PHƯỚC.....	49
3.1. Nhu cầu nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước	49
3.2. Phương hướng nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước	50
3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước	52
KẾT LUẬN	68
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	70

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm gần đây việc phát triển kinh tế - xã hội đã làm thay đổi diện mạo nông thôn, cùng với sự phát triển đó là tốc độ đô thị hóa đang diễn ra hết sức nhanh chóng trên phạm vi quốc gia. Tỉnh Bình Phước cũng không nằm ngoài sự phát triển đó, với tốc độ đô thị hóa nhanh cũng kéo theo những hệ lụy cần phải giải quyết đó là các hiện tượng xây dựng không phép, hiện tượng này đã gây nên nhiều nhức nhối trong dự luận hiện nay. Nếu không giải quyết được vấn đề này, tình trạng các khu vực trung tâm hành chính, các khu dân cư đã được quy hoạch của tỉnh cũng như các huyện, thị sẽ xảy ra tình trạng mạnh ai nấy làm, thích xây gì thì xây điều này sẽ gây mất trật tự đô thị, phá vỡ quy hoạch chung của các đô thị.

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 các huyện, thị của tỉnh Bình Phước có thể nhận thấy các công trình vi phạm về quy hoạch xây dựng ngày càng nhiều và đa dạng hơn. Các hiện tượng vi phạm này không chỉ ở các huyện ở xa, điều kiện khó khăn như Bù Đốp, Bù Gia Mập mà còn xảy ra ngay ở những nơi có trình độ dân trí cao, được tiếp cận các quy định của pháp luật thường xuyên như Đồng Xoài, Đồng Phú, Phước Long, Bình Long... Mức độ vi phạm không chỉ dừng lại ở một số hộ xây dựng hàng quán lấn chiếm hành lang giao thông mà kể cả một số hộ xây dựng nhà máy sản xuất, trụ sở công ty, nhà kiên cố cũng không xin phép, thậm chí có 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. Do những

lý do chủ quan về công tác lập quy hoạch không được quan tâm thực hiện, hoặc thực hiện không được kịp thời và thực hiện lập quy hoạch có nhiều bất cập thiếu sót. Trước những tồn tại hạn chế đó, yêu cầu quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy hoạch và pháp luật, loại trừ hiện tượng tự phát, tùy tiện mất kiểm soát là một vấn đề quan trọng hiện nay đối với tỉnh Bình Phước trong việc thực hiện Luật Xây dựng số 50 năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18/6/2015, Quyết định số 61/2013/QĐ-UBND ngày 24/12/2013 của UBND tỉnh Bình Phước về việc ban hành quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

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 phép khoa học và có tính thực tiễn cao thì sẽ được tuân thủ một cách nghiêm minh hơn góp phần quản lý trật tự xây dựng nói chung và công tác quản lý đô thị nói riêng sẽ được tốt hơn. Nếu việc cấp phép xây dựng được thực hiện nghiêm túc và hiệu quả trong thực tế thì việc thực thi pháp luật và lập lại kỷ cương trong xây dựng và quản lý đô thị sẽ nhanh chóng vào nề nếp góp phần xây dựng nước Việt Nam nói chung và tỉnh Bình Phước nói riêng “Văn minh hơn, hiện đại hơn”. Đó cũng là lý do đề tác giả chọn đề tài “Quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước”.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Vấn đề quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng không phải là vấn đề mới, đã có nhiều công trình nghiên cứu xoay quanh vấn đề này, tôi đã tiến hành tham khảo các công trình đã được nghiên cứu như sau:

- Nguyễn Cửu Việt (2006), *Các biện pháp quản lý nhà nước có hiệu quả*, NXB Tư pháp. Tác giả trình bày một cách sơ lược những vấn đề cơ bản về các biện pháp quản lý hành chính nhà nước có hiệu quả. Theo đó, ít nhiều đề cập đến vấn đề lý luận về quản lý hành chính nhà nước trong lĩnh vực xây dựng.

- Trương Đắc Linh, Cao Vũ Minh (2011), *Nâng cao biện pháp quản lý hành chính nhà nước*, NXB thống Kê. Tài liệu phân tích khá đầy đủ và chi tiết các quy định pháp luật về lĩnh vực hành chính. Qua đó, đề ra các biện pháp nhằm cải cách hành chính góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế.

- Nguyễn Cảnh Hợp (2014), *Hoàn thiện pháp luật hành chính và cải cách hành chính ở Việt Nam hiện nay*, NXB Tư Pháp, Hà Nội. Tài liệu cung cấp những vấn đề lý luận cơ bản về pháp luật hành chính hiện hành thông qua việc phân tích các chế định hành chính trong đó có lĩnh vực xây dựng.

Ngoài ra, còn có một số bài viết thể hiện sự quan tâm của các tác giả liên quan đến vấn đề quản lý hành chính ở lĩnh vực xây dựng và cấp phép xây dựng các báo, tạp chí, chủ yếu là phục vụ cho tham khảo, nghiên cứu:

- Cao Vũ Minh (2011), “Bàn về biện pháp quản lý hành chính trong lĩnh vực xây dựng”, *Tạp chí Luật học*, (3), tr.41-46.

- Võ Minh Sơn (2012), “Bất cập pháp luật hành chính về cấp phép xây dựng, (9), *Tạp chí Nhà nước và pháp luật* tr.34-36.

- Trần Đức Lượng - Phó Tổng Thanh tra làm chủ nhiệm (năm 2002), Đề tài “*Hoàn thiện cơ chế thanh tra, kiểm tra, giám sát nhằm nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước*” đã đánh giá hệ thống tổ chức bộ máy, cơ chế vận hành công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát;

Tuy nhiên, các công trình trên chưa nghiên cứu một cách toàn diện và thấu đáo về những vấn đề lý luận và thực tiễn quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng ở cấp độ luận văn thạc sỹ luật học chuyên ngành Luật Hiến pháp và luật hành chính nhất là gắn với tỉnh Bình Phước. Do đó, đề tài “Quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước” không trùng lặp với các công trình đã công bố, đề tài có ý nghĩa lý luận và thực tiễn.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1 Mục đích

Mục đích chính của luận văn là tìm hiểu, phân tích cơ sở lý luận đánh giá thực trạng, thành công và bất cập, từ đó đề xuất giải pháp cần thiết nhằm hoàn

thiện công tác xử lý các hiện tượng xây dựng không phép, trái phép, vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

3.2 . Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện mục đích đề ra, luận văn tập trung giải quyết các vấn đề:

- Tổng hợp, phân tích làm sáng tỏ những vấn đề lý luận quản lý nhà nước về xử lý hiện tượng xây dựng không phép.
- Đánh giá thực trạng, những mặt mạnh và những vấn đề còn tồn tại của công tác xử lý hiện tượng xây dựng không phép trên địa bàn tỉnh Bình Phước.
- Đề xuất một số nhóm giải pháp chung từ đó có những kiến nghị cụ thể để nhằm hoàn thiện công tác xử lý các hiện tượng xây dựng không phép trên địa bàn tỉnh.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Những nội dung chủ yếu trong công tác hướng dẫn, quản lý, xử lý vi phạm trong công tác cấp phép xây dựng từ thực tế trong quá trình làm việc trên địa bàn tỉnh Bình Phước.
- Phạm vi nghiên cứu: Đề tài nghiên cứu thực trạng “quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước” từ năm 2011 đến nay.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu trên cơ sở các quan điểm Chủ nghĩa Mác – Lênin và của Đảng và Nhà nước ta về vấn đề nhà nước, pháp luật và quản lý, đặc biệt là các quan điểm của Đảng và Nhà nước trong hoạt động quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng tại địa phương.

Luận văn được thực hiện dưới góc độ quản lý hành chính nhà nước. Các phương pháp chủ yếu được sử dụng trong luận văn là: phương pháp tiếp cận hệ thống; phân tích, tổng hợp, so sánh, thống kê...

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài

6.1. Ý nghĩa lý luận

Đề tài hệ thống hóa cơ sở lý luận về quản lý nhà nước về quản lý cấp phép xây dựng; phân tích đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước nhằm hoàn thiện nội dung quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng, qua đó quản lý được tình hình xây dựng, quản lý đô thị nhằm nâng cao mỹ quan đô thị của các địa phương từ thực tiễn của Bình Phước.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Kết quả nghiên cứu của đề tài có thể làm cơ sở để nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về xây dựng. Đề tài có thể làm tài liệu tham khảo cho sinh viên và các cơ quan chức năng liên quan tới lĩnh vực quản lý xây dựng.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được kết cấu thành 03 chương, cụ thể như sau:

Chương 1: Những vấn đề lý luận và pháp lý về quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước.

Chương 2: Thực trạng quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng tại tỉnh Bình Phước.

Chương 3: Phương hướng và các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TRONG CẤP PHÉP XÂY DỰNG TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH PHƯỚC

1.1. Quan niệm về quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng

Việt Nam đang trong tiến trình phát triển thành một nước công nghiệp hiện đại vào năm 2020. Tuy chịu ảnh hưởng tác động chung của suy thoái kinh tế thế giới, nhưng tổng sản phẩm trong nước (GDP) hằng năm đều tăng, trong đó nguồn thu từ các hoạt động kinh tế đô thị, đặc biệt các thành phố lớn, các đô thị gắn với phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch chiếm tỷ lệ khá cao trong cơ cấu GDP cả nước, khẳng định vai trò của hệ thống đô thị là động lực chủ đạo của kinh tế Việt Nam. Đô thị hóa mạnh mẽ tại các đô thị lớn đang tạo hiệu ứng thúc đẩy đô thị hóa nhanh lan toả diện rộng trên phạm vi các tỉnh, các vùng và cả nước. Nhiều đô thị mới, khu đô thị mới được hình thành phát triển; nhiều đô thị cũ được cải tạo, nâng cấp hạ tầng cơ sở: đường xá, điện nước, cơ sở giáo dục, y tế, vệ sinh môi trường... Các đô thị Việt Nam đang nỗ lực phát triển, nâng tầm kiến trúc hiện đại của các đô thị của nước ta so với các đô thị của các nước trên thế giới.

Quản lý đô thị và xây dựng đô thị theo quy hoạch là một trong những nhiệm vụ quan trọng trong công tác quản lý đô thị ở Việt Nam nói riêng và thế giới nói chung. Để thực hiện tốt nhiệm vụ này thì việc cấp phép xây dựng đóng vai trò hàng đầu, là bước cần thiết và đầu tiên để quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch, đảm bảo phát triển đô thị theo định hướng, mục tiêu kinh tế xã hội. Mặt khác, công tác cấp phép xây dựng còn đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng, bảo vệ cảnh quan đô thị, phát triển đồng bộ các ngành kinh tế với các vấn đề môi trường, giao thông và các vấn đề xã hội khác.

Ở hình thức đơn giản nhất, cấp phép có thể được định nghĩa là việc cho phép một khả năng hoặc quyền sử dụng một sản phẩm nào đó trong một

khoảng thời gian nhất định, còn xây dựng là một quy trình thiết kế và thi công nên các cơ sở hạ tầng hoặc công trình, nhà ở . . .

Tại điểm 17, 18 và 19 Điều 3, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 18/6/2014 quy định: 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.

Như vậy, cấp giấy phép xây dựng được hiểu là một loại giấy phép được cấp để xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật. Mục đích của việc cấp giấy phép xây dựng là tạo điều kiện cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện xây dựng các công trình nhanh chóng, thuận tiện; đảm bảo quản lý việc xây dựng theo quy hoạch và việc 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 hoá và 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; làm căn cứ để giám sát thi công, xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập hồ sơ hoàn công và đăng ký sở hữu hoặc sử dụng công trình xây dựng, Nhà nước sẽ có thêm một phần thuế từ lĩnh vực này.

Khái niệm cấp phép xây dựng rộng hơn khái niệm cấp giấy phép xây dựng. Việc cấp giấy phép xây dựng phải trên cơ sở đề nghị của người xin cấp giấy phép và được tiến hành theo một quy trình, thời gian nhất định của những người có thẩm quyền. Để có cơ sở quản lý trật tự xây dựng, thì có nhiều công trình được cấp phép xây dựng và Nhà nước căn cứ vào nội dung được quy định trong giấy phép xây dựng đã được cấp và các quy định pháp luật có liên quan để quản lý trật tự xây dựng. Tuy nhiên, để tạo thuận lợi cho người dân trong lĩnh vực xây dựng thì không phải công trình xây dựng nào cũng cần phải có giấy phép xây dựng, có những công trình được miễn giấy

phép xây dựng, do đó người dân căn cứ vào quy hoạch được duyệt và các quy định pháp luật có liên quan để xây dựng. Nội dung quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình được miễn giấy phép xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thì nội dung quản lý nhà nước về xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ thiết kế đã được thẩm định và các quy định pháp luật có liên quan.

Như vậy, có thể hiểu quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng là tổng hợp các hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đó là các hoạt động trong việc nắm và quản lý tình hình cấp phép xây dựng; trong việc thực hiện các bước để tiến tới cấp giấy phép xây dựng theo quy hoạch chung; trong việc kiểm tra, giám sát quá trình dẫn đến việc cấp giấy phép và thực hiện theo giấy phép xây dựng. Mục tiêu cao nhất của quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng là đảm bảo sự quản lý thống nhất của Nhà nước trong lĩnh vực xây dựng, đảm bảo cho việc xây dựng đúng quy hoạch chung, an toàn và chất lượng.

1.2. Vai trò của quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng

Trước đây, do nhiều nguyên nhân, nhiệm vụ quản lý cấp phép xây dựng ít được quan tâm một cách đúng mức. Nhưng gần đây nhiều vấn đề thực tiễn liên quan đến công tác quản lý cấp phép xây dựng trước khi chủ đầu tư khởi công công trình không cho phép chúng ta hời hợt, đơn giản trong nhận thức và chậm trễ trong việc thực thi các giải pháp. Lâu nay, việc tổ chức xây dựng các công trình cụ thể chủ yếu chúng ta quan tâm đến quy mô và bề rộng mà ít chú ý đến tổng thể mang tính văn minh, hiện đại. Công tác quản lý việc cấp phép xây dựng và trật tự xây dựng có vai trò quan trọng như là một trong những giải pháp quan trọng tạo cho hoạt động xây dựng các điểm dân cư nông thôn có tính đồng bộ và thống nhất, môi trường sống, làm việc, tổ chức

giao thông thuận lợi. Xuất phát từ ý nghĩa và tầm quan trọng của công tác quản lý cấp phép xây dựng, có thể thấy vai trò của Nhà nước trong việc quản lý cấp phép xây dựng là:

Thứ nhất, đảm bảo không gian đô thị, các tuyến phố, khu dân cư được sử dụng một cách hợp lý, góp phần thay đổi bộ mặt của tỉnh Bình Phước nói riêng và đối với cả nước nói chung nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đất nước nói chung, địa phương nói riêng.

Từ xưa tới nay, đối với những công trình lịch sử được để lại từ thời cha ông ta. Đối với triều đại nào mà có những ông vua anh minh, tích cực chăm lo tới dân, tới nước thì kinh tế xã hội thời đó phát triển, công trình được xây dựng nhiều và để lại nhiều dấu ấn của thời kỳ đó.

Ví dụ: vào thời kỳ chúa Nguyễn Phúc Nguyên đang trị vì ở Đàng trong, Quảng Nam là một địa phương nghèo, nhưng khi có chính sách mở rộng giao thương buôn bán với nước ngoài. Thì nơi đây trở thành một hải cảng sầm uất bậc nhất Đông Nam á, là nơi giao lưu văn hóa giữa các nước trên thế giới, đặc biệt kinh tế ở đây rất phát triển. Thời kỳ này đã để lại cho người dân Quảng Nam nói riêng và cả nước Việt Nam nói chung khu phố cổ Hội An. Nơi đây đã được tổ chức giáo dục, khoa học và văn hóa liên hợp quốc đã công nhận di sản của thế giới. Cũng tại chính nơi này, hàng năm thu hút hàng triệu khách du lịch đến từ khắp nơi trên thế giới góp phần phát triển kinh tế xã hội của địa phương và các tỉnh lân cận...

Do đó, các cấp chính quyền, địa phương mong muốn xây dựng các khu đô thị tại địa phương mình ngày càng văn minh, hiện đại góp phần quảng bá địa phương mình với các địa phương khác và xa hơn nữa là quảng bá với bạn bè thế giới. Với các định hướng như vậy, công tác quản lý cấp phép xây dựng, quản lý đô thị là vấn đề được ưu tiên hàng đầu trong những vấn đề cấp bách được đặt ra.

Thứ hai, góp phần vào sự ổn định và công bằng xã hội. Quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng vừa là điều kiện khách quan vừa là nhân tố bảo đảm thắng lợi sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Chỉ có thông qua hoạt động quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật mới tạo điều kiện đảm bảo thực hiện công bằng cho người dân và giữ ổn định chính trị - xã hội của đất nước. Quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng, trật tự đô thị còn tạo điều kiện để thực hiện giao lưu quốc tế, kêu gọi đầu tư nước ngoài, phát huy nội lực cho quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước để theo kịp sự phát triển kinh tế thế giới. Luật Xây dựng năm 2014 thể hiện đường lối đổi mới của Đảng và Nhà nước, là cơ sở pháp lý đưa công tác Quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng vào nề nếp, sử dụng, khai thác không gian các khu đô thị, khu dân cư ngày càng có hiệu quả và tiết kiệm góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và thực hiện công bằng, giữ ổn định chính trị, xã hội.

Thứ ba, việc Quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng còn giúp Nhà nước ban hành các chính sách, quy định, thể chế; đồng thời bổ sung, điều chỉnh những chính sách, nội dung còn thiếu, không phù hợp, chưa phù hợp với thực tế và góp phần đưa pháp luật vào cuộc sống.

1.3. Nội dung quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng

Việc cấp giấy phép xây dựng được coi là cơ sở đảm bảo quản lý nhà nước về xây dựng, đặc biệt là việc xây dựng theo quy hoạch và tuân thủ các quy định quy phạm 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 công tác kiểm tra, giám sát, xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng.

Có thể nói, chủ đầu tư khi đã được cơ quan chức năng của Nhà nước cấp giấy phép xây dựng thì đây như tấm vé thông hành đối với các chủ đầu tư, là

tiền đề để họ có thể thực hiện việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

Vì vậy, việc tìm hiểu, nắm bắt các quy định pháp luật hiện hành về giấy phép xây dựng (như đối tượng phải xin cấp phép, điều kiện để được cấp phép, trình tự thủ tục xin cấp phép...) là rất cần thiết, giúp các chủ đầu tư tránh được những sai sót đáng tiếc. Xoay quanh một số vấn đề cơ sở pháp lý cơ bản về quy định các trình tự, thủ tục nội dung của cấp phép xây dựng, thì có thể thấy nội dung quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng gồm các vấn đề sau:

- + Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý trong cấp phép xây dựng và tổ chức thực hiện các văn bản đó;
- + Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về cấp phép xây dựng và xử lý vi phạm pháp luật về cấp phép xây dựng;
- + Giải quyết tranh chấp về cấp phép xây dựng; giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng.

1.3.1 . Nhà nước ban hành quy định về cấp phép xây dựng

Theo tinh thần của Luật xây dựng năm 2014; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng, việc cấp giấy phép xây dựng phải đáp ứng các điều kiện chung quy định tại Điều 40 của Nghị định 59 và các trường hợp cụ thể được quy định tại Điều 91, Điều 92 và Điều 93 của Luật Xây dựng năm 2014; đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng tạm phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 94 Luật xây dựng năm 2014, cụ thể:

Thứ nhất, điều kiện chung để được cấp giấy phép xây dựng

- Công trình phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư.
- Tùy thuộc vào quy mô, tính chất, địa điểm xây dựng, công trình được cấp giấy phép xây dựng phải: Tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ

giới xây dựng; đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận và các yêu cầu về: Giới hạn tĩnh không, độ thông thủy, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật, phòng cháy chữa cháy (viết tắt là PCCC), hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), 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 và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

- Hồ sơ thiết kế xây dựng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện; thiết kế phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250 m², dưới 3 tầng và không nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa thì chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế xây dựng và tự chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.

Thứ hai, điều kiện riêng cho từng trường hợp

Ngoài việc đáp ứng các yêu cầu cụ thể quy định tại điều kiện chung ở trên. Đối với từng công trình cụ thể, để được cấp phép theo đúng quy định của pháp luật, chủ đầu tư (đơn vị xin cấp phép xây dựng) còn phải đáp ứng những yêu cầu cụ thể của từng trường hợp quy định dưới đây:

- Đối với công trình và nhà ở riêng lẻ trong đô thị:

+ Phù hợp với: Quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị 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, thì phải phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

+ Công trình xây dựng dân dụng cấp đặc biệt, cấp I trong đô thị phải có thiết kế tầng hầm theo yêu cầu của đồ án quy hoạch đô thị và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với công trình xây dựng ngoài đô thị:

+ Đối với công trình xây dựng không theo tuyến: 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;

+ Đối với công trình xây dựng theo tuyến: Phải phù hợp với vị trí và phương án tuyến đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.

- Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn:

+ Phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

+ Đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn được duyệt, thì phải phù hợp với quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về quản lý trật tự xây dựng.

- Công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn chỉ được cấp cho những công trình, nhà ở riêng lẻ, không cấp cho theo giai đoạn và cho dự án. Khi chủ đầu tư đáp ứng các điều kiện sau đây:

+ Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Công trình được xây dựng tại nơi không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Về quy mô công trình xây dựng có thời hạn: Được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn tối đa 02 tầng (kể cả tầng bán hầm) nhưng phải phù hợp, hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực.

+ Thời hạn sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, là thời gian phù hợp kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 05 năm kể từ ngày quy hoạch được công bố.

+ Khi cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, chủ đầu tư phải cam kết tự tháo dỡ công trình và không yêu cầu được bồi thường, hỗ trợ vật chất để đầu tư xây dựng mới, khi nhà nước có quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch. Trường hợp không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ, chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình. Khi hết hạn giấy phép xây dựng có thời hạn mà kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng chưa được triển khai thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ vào tình hình, khả năng thực hiện quy hoạch để xem xét gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn cho chủ đầu tư.

+ Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

+ Khi cấp giấy phép xây dựng có thời hạn (đối với công trình, nhà ở hiện hữu có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ), cơ quan cấp phép có trách nhiệm thẩm tra, xác định quy mô diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng cao, kết cấu, vật liệu xây dựng của công trình hiện trạng phải tháo dỡ; trên cơ sở bản vẽ do chủ đầu tư lập để làm cơ sở cho việc tính toán bồi thường khi giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch.

+ Đối với những khu vực đất trống không phù hợp quy hoạch xen kẽ trong khu dân cư, đã có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất (không xem xét mục đích sử dụng đất), chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để triển khai thực hiện theo quy hoạch, được xét cấp giấy

phép xây dựng có thời hạn để đầu tư xây dựng các công trình phục vụ sinh hoạt cộng đồng như: sân thể thao, sân chơi dành cho thiếu nhi, lắp đặt các thiết bị phục vụ thể dục thể thao ngoài trời; các công trình phục vụ sinh hoạt văn hóa, thể thao với quy mô 01 tầng (trệt, tường gạch, mái tôn).

- Đối với các công trình xây dựng khác:

Tùy thuộc vào địa điểm xây dựng, các công trình dưới đây ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định trên còn phải đáp ứng các điều kiện sau:

+ Đối với công trình tôn giáo phải có văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo cấp có thẩm quyền;

+ Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng, quảng cáo, trưng tu, tôn tạo phải có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.

Như vậy, Nhà nước đã đưa ra các quy phạm pháp luật tương đối chặt chẽ và chi tiết trong công tác cấp phép xây dựng. Tuy nhiên, để làm rõ hơn các vấn đề này, hiện nay Bộ Xây dựng vừa mới ban hành Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 hướng dẫn chi tiết một số điều của Nghị định 59/2015/NĐ-CP nhưng tính tới thời điểm hiện tại, Thông tư này vẫn chưa có hiệu lực thi hành. Mà hiện nay, các cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền cấp phép nhiều khi vẫn phải lấy hướng dẫn được quy định cụ thể chi tiết tại Thông tư 10/2012/TT-BTX ngày 20/12/2012. Điều này gây ra nhiều bất cập và cũng không hợp lý so với Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

1.3.2 . Nhà nước thanh tra, kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật

Theo tinh thần của Nghị định 26/2013/NĐ-CP ngày 29/3/2013 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của thanh tra xây dựng thì vai trò của Thanh tra xây dựng trong việc quản lý cấp phép xây dựng, trật tự xây dựng là khá quan trọng trong việc đảm bảo việc thi hành nghiêm chỉnh các quy định

pháp luật và các chính sách của nhà nước trong hoạt động xây dựng góp phần giữ vững trật tự, kỷ cương, tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, nội dung của thanh tra xây dựng, bao gồm:

Thứ nhất, thanh tra hành chính. Thực hiện các nhiệm vụ thanh tra hành chính. Các cơ quan thanh tra xây dựng được tiến hành thanh tra đối với các cơ quan quản lý nhà nước liên quan tới cấp phép xây dựng, quy hoạch trong việc chấp hành chính sách, pháp luật, nhiệm vụ được giao.

Thứ hai, thanh tra chuyên ngành xây dựng. Có quan thanh tra có thẩm quyền phối hợp với phòng có chức năng quản lý xây dựng trên địa bàn các huyện thị. Tiến hành kiểm tra việc đáp thủ tục trước khi khởi công trình và công trình có xây dựng theo đúng giấy phép xây dựng đã được cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp hay không.

Sau khi tiến hành kiểm tra, nếu phát hiện sai phạm. Thì thanh tra xây dựng tiến hành lập biên bản (được quy định rõ tại Luật xử lý vi phạm hành chính, Nghị định 121/2013/NĐ-CP và các quy định pháp luật khác) hoặc giao cho các cơ quan khác (theo phân cấp của UBND tỉnh).

1.3.3 . Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo các vi phạm quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng

Hệ thống giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo được ban hành từ khi thành lập nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa (năm 1945) tới nay được coi là một hệ thống rất phức tạp, trải qua, trải qua nhiều giai đoạn lịch sử và có nhiều chính sách khác nhau được áp dụng trên cả nước. Pháp luật về khiếu nại, tố cáo phát triển gắn liền với các giai đoạn lịch sử phát triển của Nhà nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, thể hiện tập chung nhất đường lối của Đảng cộng sản Việt Nam về dân chủ của nước ta. Pháp luật về khiếu nại, khiếu kiện phát triển và ngày càng hoàn thiện và trở thành một hệ thống

tương đối hoàn chỉnh, một bộ phận của pháp luật Việt Nam. Từ những văn bản đơn hành hiệu lực chưa cao (Sắc lệnh, Nghị định, Quyết định, Thông tư...), đã ra đời văn bản luật hình thức cao nhất có hiệu lực cao điều chỉnh các mối quan hệ ở nước ta đó là Luật khiếu nại số 02/2011/QH13, Luật tố cáo 03/2011/QH13.

Khi đề xảy ra hiện tượng tranh chấp về cấp phép xây dựng; giải quyết các khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong việc quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng. Trước hết các chủ thể phải bình tĩnh, vì pháp luật về khiếu nại và khiếu kiện ở nước ta đã tương đối chặt chẽ. Các chủ thể có thể bám vào Luật, Nghị định hướng dẫn Luật hay Thông tư hướng dẫn Nghị định để tiến hành khiếu kiện, khiếu nại đúng nơi, đúng chỗ.

Các cơ quan nhà nước đã được quy định phải công khai các thủ tục để người dân tới làm việc được biết. Cơ quan nhà nước căn cứ vào các quy định pháp luật có thể hòa giải hoặc hướng dẫn các chủ thể thực hiện những bước tiếp theo theo đúng quy trình được quy định.

(Quy trình giải quyết khiếu nại và tố cáo được nêu rõ tại Phụ lục 3)

1.4. Phương thức quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng

Các phương thức quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng là tổng thể những cách thức tác động có chủ đích của Nhà nước trong việc quản lý việc cấp phép xây dựng nhằm đạt được mục tiêu đã đề ra trong những điều kiện cụ thể về không gian và thời gian nhất định. Các phương thức quản lý nhà nước nói chung và quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nói riêng có vai trò rất quan trọng trong hệ thống quản lý. Nó thể hiện cụ thể mối quan hệ qua lại giữa Nhà nước với đối tượng và khách thể quản lý rất đa dạng và phức tạp. Vì vậy, các phương pháp quản lý phải thường xuyên thay đổi tùy theo tình huống cụ thể nhất định, tùy thuộc vào đặc điểm của từng đối tượng.

Các phương thức quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng được hình

thành từ các phương pháp quản lý nhà nước nói chung. Vì vậy, về cơ bản nó bao gồm các phương pháp quản lý nhà nước nhưng được cụ thể hoá trong lĩnh vực xây dựng. Trong quản lý nhà nước có rất nhiều phương pháp nên trong quản lý nhà nước về lĩnh vực xây dựng cũng sử dụng các phương pháp cơ bản đó. Có thể chia thành 2 nhóm phương pháp sau:

Thứ nhất, các phương pháp thu thập thông tin về cấp phép xây dựng
+ Phương pháp thống kê

Phương pháp được sử dụng rộng rãi trong quá trình nghiên cứu các vấn đề kinh tế, xã hội. Đây là phương pháp mà các cơ quan quản lý nhà nước tiến hành điều tra, khảo sát, tổng hợp và sử dụng các số liệu trên cơ sở đã tính toán các chỉ tiêu. Qua số liệu thống kê phân tích được tình hình, nguyên nhân của sự vật và hiện tượng có thể tìm ra được tính quy luật và rút ra những kết luận đúng đắn về sự vật, hiện tượng đó.

Trong công tác quản lý cấp phép xây dựng các cơ quan quản lý sử dụng phương pháp thống kê để nắm được tình hình số lượng, chất lượng công trình, nắm bắt đầy đủ các thông tin về công trình chuẩn bị được khởi công để có kế hoạch quản lý.

+ Phương pháp điều tra xã hội học

Phương pháp hỗ trợ, bổ sung, nhưng rất quan trọng. Thông qua điều tra xã hội học, Nhà nước sẽ nắm bắt được tâm tư, nguyện vọng của các tổ chức và các cá nhân đã và đang chuẩn bị xây dựng. Trong đó nắm rõ tại sao những chủ đầu tư đã và đang cố tình không tuân thủ việc xin phép xây dựng trước khi khởi công công trình. Tùy theo mục tiêu, nội dung, phạm vi, quy mô và người thực hiện mà trong điều tra có thể lựa chọn các hình thức như: điều tra ngẫu nhiên tại một khu phố, điều tra toàn diện tại một huyện thị, điều tra nhanh,...

+ Phương pháp toán học

Phương pháp quan trọng do sự tác động của tiến bộ khoa học công nghệ. Phương pháp toán học sử dụng ở đây là phương pháp toán kinh tế, các công cụ tính toán hiện đại được dùng để thu thập, xử lý và lưu trữ thông tin... giúp cho việc nghiên cứu các vấn đề xã hội phức tạp.

Trong công tác quản lý cấp phép xây dựng, phương pháp toán học được sử dụng nhiều ở các khâu công việc như: việc thiết kế điển hình, quy hoạch chi tiết khu dân cư đã được UBND các cấp phê duyệt.

Thứ hai, các phương pháp tác động đến con người trong quản lý cấp phép xây dựng như sau:

+ *Phương pháp hành chính:*

Phương thức tác động trực tiếp của chính quyền thông qua các quyết định dứt khoát có tính chất bắt buộc lên đối tượng quản lý, nhằm thực hiện mục tiêu quản lý nhà nước (ví dụ: Quyết định: công bố quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết...) cũng như các mệnh lệnh hành chính và kiểm tra việc chấp hành các quy tắc mệnh lệnh hành chính. Phương pháp hành chính có tác động ngay, có hiệu lực ngay từ khi ban hành quyết định. Đòi hỏi chủ đầu tư trước khi khởi công công trình phải chấp hành nghiêm chỉnh, nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật.

+ *Phương pháp kinh tế:*

Phương pháp kinh tế của Nhà nước về quản lý cấp phép xây dựng là cách thức tác động của Nhà nước một cách gián tiếp vào đối tượng bị quản lý, thông qua các lợi ích kinh tế. Mặt mạnh của phương pháp kinh tế là ở chỗ nó tác động trực tiếp vào lợi ích của đối tượng bị quản lý làm cho họ phải suy nghĩ, tính toán và lựa chọn phương án hoạt động có hiệu quả nhất vừa đảm bảo lợi ích của mình, vừa đảm bảo lợi ích chung của toàn xã hội. Từ đó, đối tượng tự giác, chủ động hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, không cần có sự tác động thường xuyên như phương pháp hành chính. Phương pháp kinh tế là

phương pháp mềm dẻo nhất, dễ thu hút đối tượng quản lý, do vậy nó ngày càng mang tính phổ biến và được coi trọng.

Phương pháp kinh tế giúp nâng cao trách nhiệm của tổ chức, cá nhân giúp cho Nhà nước giảm bớt được nhiều công việc hành chính như công tác kiểm tra, đôn đốc có tính chất sự vụ hành chính. Vì vậy, sử dụng phương pháp này vừa tiết kiệm được chi phí quản lý, vừa giảm được tính chất cứng nhắc hành chính, vừa tăng cường tính sáng tạo của các cơ quan, tổ chức, cá nhân.

+ *Phương pháp tuyên truyền giáo dục*

Là cách thức tác động của Nhà nước vào nhận thức và tình cảm của con người nhằm nâng cao tính tự giác và lòng nhiệt tình của họ trong quản lý cấp phép xây dựng nói riêng và trong hoạt động kinh tế - xã hội nói chung. Tuyên truyền, giáo dục là một trong các phương pháp không thể thiếu được trong công tác quản lý nhà nước bởi vì mọi đối tượng quản lý là quản lý con người, mà con người là tổng hoà của nhiều mối quan hệ xã hội và ở họ có những đặc trưng tâm lý rất đa dạng. Do đó, cần phải có nhiều phương pháp tác động khác nhau trong đó có phương pháp giáo dục.

Phương pháp giáo dục thường dựa trên cơ sở nhận thức vận dụng các quy luật về tâm lý. Đặc trưng của phương pháp này là dùng tính thuyết phục có nghĩa là làm cho người dân hiểu được lợi ích mang lại cho họ; hiểu được phải- trái, đúng- sai, xấu- tốt, thiện-ác... Từ đó, họ nâng cao tính tự giác thực hiện các nội dung cần quản lý và đề xuất các ý kiến đóng góp nhằm hoàn thiện quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng trên địa bàn. Tuyên truyền giáo dục, phổ biến pháp luật cho người dân nhằm giúp người dân nắm vững các nội dung điều chỉnh đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước, các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương là một trong những nhiệm vụ thường xuyên của các cấp chính quyền đặc biệt là cấp huyện. Đây cũng là một trong những yếu tố quyết định sự thành công trong

quản lý, đặc biệt là quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng.

1.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng

Thứ nhất, yếu tố chính trị

Quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng chịu sự chi phối bởi nhiều yếu tố. Trong đó yếu tố chính trị cũng chi phối không nhỏ vào quá trình quản lý nhà nước về quản lý cấp phép xây dựng. Việc quản lý phải chịu sự điều chỉnh, chi phối bởi các yếu tố quyền lực chính trị như các đường lối chính sách của Đảng vì vậy việc đưa ra các chính sách lớn về quản lý cấp phép xây dựng luôn luôn được các cấp ủy Đảng quan tâm, theo dõi.

Tất nhiên nếu chính trị của một quốc gia không ổn định thì nó sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc quản lý của nhà nước.

Thứ hai, 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.

Thứ ba, yếu tố kinh tế - xã hội

Nền kinh tế càng phát triển, đời sống con người được nâng cao thì nhu cầu về xây dựng càng lớn. Quy mô dân số lớn thì nhu cầu xây dựng nhà cửa để đáp ứng nhu cầu có một chỗ ở ổn định, khang trang là một vấn đề tất yếu đối với người dân. Cơ chế thị trường tạo nên một tầng lớp xã hội có mức thu nhập khá, những người này có những mối quan hệ tốt với các cấp chính quyền. Tuy nhiên, không phải ai cũng tuyệt đối chấp hành tốt các chủ trương chính sách của Đảng, pháp luật của nhà nước. Nên cũng cần quản lý chặt chẽ những đối tượng này, vì họ thường xây nhà tại các tuyến phố, khu đông dân

cư và thường xây dựng nhà cửa lớn. Nếu không quản lý tốt đối tượng này thì các đối tượng khác rất dễ học theo và như vậy sẽ có hiện tượng lòn luật.

Thứ tư, yếu tố văn hóa, phong tục tập quán

Sự ảnh hưởng của phong tục, tập quán đến quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng như là một hiện tượng có tính quy luật. Phong tục, tập quán lạc hậu, phản tiến bộ sẽ trở thành lực cản trong việc quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng. Ngược lại, phong tục, tập quán tốt đẹp sẽ đóng vai trò tích cực trong việc xây dựng tình đoàn kết nội bộ, giải quyết các tranh chấp bằng con đường hoà giải, giải quyết linh hoạt, kịp thời, có tình, có lý các mâu thuẫn trong cộng đồng dân cư, phù hợp với điều kiện của từng địa phương bảo đảm ổn định trật tự xã hội. Do vậy, phong tục tập quán của từng địa phương sẽ hỗ trợ cho việc quản lý nhà nước về xây dựng.

Ví dụ: Phong tục người Việt Nam là những ai xây nhà sau dù điều kiện kinh tế khó khăn hơn nhà xây dựng trước nhưng cũng phải cố xây cao hơn nhà trước như vậy mới vừa lòng bản thân. Tuy nhiên, đối với các khu dân cư, khu đô thị đã được UBND các cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 thì chiều cao công trình được không chế ở một Cột nhất định. Nếu ai cũng cố xây dựng cao hơn một tí, thì đối với các khu dân cư, khu đô thị này không còn là khu dân cư, đô thị đã được quy hoạch mà là khu dân cư, đô thị tự phát.

Thứ năm, yếu tố hội nhập quốc tế

Do yêu cầu của hội nhập và hợp tác quốc tế, quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng, quản lý đô thị của Việt Nam còn cần nghiên cứu những kinh nghiệm quốc tế trong lĩnh vực này để hoàn thiện quy trình và chính sách, tăng khả năng thu hút đầu tư và thích nghi với những định hướng mới của cộng đồng quốc tế .

Quá trình hội nhập kinh tế quốc tế và tái cơ cấu nền kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa sẽ làm nảy sinh mâu thuẫn ngày càng gay gắt

trong việc đô thị hóa đến các làng quê truyền thống và các khu di tích lịch sử cần được bảo tồn.

Vì thế yếu tố hội nhập quốc tế cũng ảnh hưởng lớn đến việc quản lý của nhà nước về cấp phép xây dựng.

Thứ sáu, đội ngũ cán bộ còn mang tính kế thừa, chưa đồng đều về chất lượng, do đó còn hạn chế về năng lực và trình độ chuyên môn. Cán bộ địa chính các phường kiêm nhiệm rất nhiều việc nên việc phối hợp với cán bộ phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Quản lý đô thị chưa được nhịp nhàng nên xử lý công việc có lúc, có nơi còn chậm.

Thứ bảy, công tác chỉ đạo điều hành của chính quyền cũng như cơ quan chuyên môn còn nặng về sự vụ, chưa chủ động xây dựng kế hoạch lâu dài, điều chỉnh quy hoạch theo hướng phân cấp và còn quá nhiều dự án treo ở các địa phương.

Kết luận chương 1

Nội dung chương 1 trình bày cơ sở lý luận và pháp lý trong quản lý Nhà nước về cấp phép xây dựng. Đặc điểm, vai trò, nội dung và phương thức quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng; các yếu tố ảnh hưởng trong công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực cấp phép xây dựng. Trong đó cũng thấy rõ được các yêu cầu, phương thức trong công tác quản lý Nhà nước về cấp phép xây dựng.

Trên cơ sở khung lý luận về quản lý Nhà nước về cấp phép xây dựng và nhận thức từ thực tiễn tại tỉnh Bình Phước tác giả đi đến đánh giá toàn bộ thực trạng của công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng trong chương 2.

Chương 2.

THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TRONG CẤP PHÉP XÂY DỰNG TẠI TỈNH BÌNH PHƯỚC

Trên cơ sở khung lý luận đã phân tích ở chương 1, trong chương này tác giả đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng tại tỉnh Bình Phước từ đó rút ra các ưu điểm, nhược điểm của việc quản lý nhà nước về công tác cấp phép xây dựng.

2.1. Một số đặc điểm tự nhiên, kinh tế – xã hội của tỉnh Bình Phước có liên quan đến quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng

2.1.1 . Đặc điểm tự nhiên:

Thứ nhất, về vị trí địa lý:

Tỉnh Bình Phước được thành lập ngày 01/01/1997 trên cơ sở chia tách tỉnh Sông Bé thành 02 tỉnh Bình Phước và Bình Dương. Cũng như tỉnh Sông Bé trước khi chia tách, Bình Phước là một tỉnh thuộc vùng Đông Nam Bộ. Tỉnh lỵ của Bình Phước hiện nay là thị xã Đồng Xoài, cách thành phố Hồ Chí Minh khoảng 121 km theo đường Quốc lộ 13 và Quốc lộ 14 và 102 km theo đường Tỉnh lộ 741. Bình Phước là một tỉnh nằm trong Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam có 240 km đường biên giới với Vương quốc Campuchia trong đó 03 tỉnh biên giới gồm Tbong Khmum, Kratie, Mondulkiri, tỉnh là cửa ngõ đồng thời là cầu nối của vùng với Tây Nguyên và Campuchia.

Bình Phước là một tỉnh miền núi ở phía Tây của vùng Đông Nam Bộ, phía Đông giáp tỉnh Lâm Đồng và Đồng Nai, phía Tây giáp tỉnh Tây Ninh và Campuchia, phía Nam giáp tỉnh Bình Dương và phía Bắc tỉnh Đắk Nông và Campuchia.

Thứ hai, về đặc điểm địa hình:

Địa hình vùng lãnh thổ Bình Phước là cao nguyên ở phía Bắc và Đông Bắc, dạng địa hình đồi núi, thấp dần về phía Tây và Tây Nam.

Thứ ba, về dân số:

Dân cư toàn tỉnh có tổng số là 905.300 người, trong đó dân số nông thôn là 753.200 người chiếm đa số 83,1%, dân số thành thị là 152.100 người chiếm 16,7%, mật độ dân số trung bình: 132 người/km². Dân cư tập trung cao nhất ở 03 thị xã đó là Đồng Xoài, Bình Long, Phước Long với mật độ lần lượt là 472 người/km², 456 người/km², 421 người/km², huyện có dân cư thưa nhất là Bù Đăng với mật độ 87 người/km².

Bình Phước hiện có 41 dân tộc đang sinh sống, chủ yếu là người Kinh, Stiêng, Khmer, Nùng, Tày.

2.1.2 . Về đặc điểm kinh tế - xã hội

Thứ nhất, về lĩnh vực phát triển kinh tế: tỉnh Bình Phước nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía nam cùng với thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa Vũng Tàu, Tây Ninh, Long An, Tiền Giang nơi có tốc độ đô thị hóa và tốc độ phát triển kinh tế nhanh nhất cả nước. Không nằm ngoài xu hướng phát triển chung của vùng, trong những năm qua kinh tế của Bình Phước liên tục đạt tốc độ tăng trưởng khá cao qua các năm, đặc biệt là những năm đầu của kỳ Kế hoạch (Nhiệm kỳ 2010-2015), tốc độ tăng GDP bình quân hàng năm đạt 13,2% (tốc độ tăng trưởng gấp 2 lần so với tốc độ tăng trưởng bình quân của cả nước).

Quy mô tổng sản phẩm trong tỉnh năm 2010 (theo giá cố định) đạt gấp 1,86 lần so với năm 2005. Thu nhập bình quân đầu người tăng từ 7,52 triệu đồng (tương đương 470 USD) năm 2005 lên 18,5 triệu đồng (tương đương 1.028 USD) vào năm 2010, vượt xa mục tiêu kế hoạch đề ra. Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân hàng năm GDP (giá so sánh 1994) của tỉnh giai đoạn 2011-2015 ước đạt 10,8% (theo giá cố định năm 2010 tăng là 6,9%). Quy mô nền kinh tế tăng 1,67 lần so với năm 2010.

Cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng, tỷ trọng ngành công nghiệp – xây dựng và dịch vụ đã tăng lên, ngành nông, lâm, thủy sản đã giảm xuống. Ngành công nghiệp – xây dựng từ 18,0% năm 2005 tăng lên 24,1% vào năm 2010, tương ứng ngành dịch vụ từ 25,3% tăng lên 28,8% và ngành nông, lâm, thủy sản từ 56,7% giảm xuống 47,1%.

Thứ hai, về lĩnh vực công nghiệp, xây dựng:

Đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp, khu kinh tế cửa khẩu. Tập trung ưu tiên và thu hút đầu tư phát triển công nghiệp chế biến chuyên sâu, công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp sử dụng nhiều lao động. Phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp, phát triển nông thôn theo hướng hiện đại với hệ thống cơ sở hạ tầng phù hợp theo quy hoạch được duyệt.

Trong Nhiệm kỳ 2010 – 2015 tỉnh Bình Phước được Chính phủ phê duyệt quy hoạch 5.205 ha đất khu công nghiệp và đang trình bổ sung quy hoạch 18.369 ha cho khu công nghiệp. Theo thống kê, từ tỉnh được thành lập tỉnh đã thu hút được hơn 3000 nhà đầu tư trong nước với số vốn lên tới hơn 30.000 tỷ đồng, trong đó có hơn 100 nhà đầu tư nước ngoài có số vốn hoạt động từ 650 – 750 triệu USD.

Thứ ba, về lĩnh vực dịch vụ, thương mại:

Tiếp tục củng cố và phát triển các ngành dịch vụ hiện có để phát huy thế mạnh của khu vực dịch vụ, khuyến khích và tạo điều kiện phát triển các dịch vụ tài chính ngân hàng, tư vấn, bảo hiểm, khoa học công nghệ, bưu chính viễn thông. Kim ngạch xuất khẩu năm 2010 đạt 506,4 triệu USD (kế hoạch 410 triệu USD)

Thứ tư, về việc đầu tư phát triển - thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước: Xây dựng và thực hiện chương trình đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng, trong đó chú trọng đầu tư, nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông, điện, nước để

đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; đầu tư nâng cấp các bệnh viện tỉnh, huyện và các thiết chế văn hóa – xã hội ở nông thôn.

Thứ năm, về lĩnh vực tài chính, ngân hàng: Khai thác nguồn thu ngân sách một cách hợp lý và bền vững. Chi ngân sách được xây dựng trên cơ sở cân đối với nguồn thu, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu ưu tiên cho đầu tư phát triển và an sinh xã hội. Thực hiện chi ngân sách nhà nước một cách hợp lý trên cơ sở tiết kiệm, chống lãng phí. Thu ngân sách năm 2010 của tỉnh Bình Phước đạt 2.062 tỷ đồng, vượt mục tiêu kế hoạch đề ra (kế hoạch là 1.600 tỷ đồng).

2.1.3 . Về lĩnh vực văn hóa - xã hội.

Thứ nhất, về lĩnh vực giáo dục và đào tạo:

Tiếp tục nâng cao hiệu quả, chất lượng và quy mô công tác giáo dục, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực trên cơ sở xây dựng các trường đạt tiêu chuẩn quốc gia, thực hiện tốt công tác phổ cập giáo dục và thực hiện có hiệu quả chương trình đào tạo cán bộ và phát triển nguồn nhân lực của tỉnh. Chú trọng đầu tư cơ sở vật chất trường, lớp, bổ sung đồ dùng, trang thiết bị phục vụ công tác dạy và học. Tỷ lệ xã đạt phổ cập THCS đến năm 2010 đạt 97,3%.

Thứ hai, về việc thực hiện chính sách xã hội, giải quyết việc làm và đào tạo nghề:

Khuyến khích khu vực tư nhân, các doanh nghiệp tham gia dạy nghề, góp phần nâng cao trình độ và tính chuyên nghiệp của người lao động, tạo cơ hội cho người lao động dễ dàng tìm kiếm được việc làm phù hợp. Huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau để tập trung đào tạo nguồn lực chất lượng cao. Giải quyết việc làm trong cả kỳ 131.562 lượt người (kế hoạch là 125.000 lượt); đào tạo nghề trong cả kỳ là 26.737 lượt người (kế hoạch là 14.000 lượt); tỷ lệ lao động được đào tạo đến năm 2010 là 28%, đạt kế hoạch; tỷ lệ thất nghiệp thành thị còn 3,5%. Thực hiện tốt chương trình mục tiêu quốc gia

về lao động và việc làm, chương trình giảm nghèo giai đoạn 2011 – 2015. Thực hiện kịp thời các chính sách an sinh xã hội theo các chính sách của Trung ương, tỷ lệ hộ nghèo đến năm 2010 giảm còn 4%.

2.1.4 . Đánh giá chung về đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội

Thứ nhất, về những mặt thuận lợi:

Đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội của tỉnh Bình Phước rất thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao dân trí - tiền đề quan trọng để thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh. Cụ thể:

- Nằm ở cửa ngõ phía Bắc của các tỉnh Đông Nam bộ. Nơi đây là cầu nối quan trọng của các tỉnh Tây Nguyên đi các tỉnh miền Đông Nam bộ, tỉnh Bình Phước có vị trí địa lý thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội, có Quốc lộ 14 nối Tây nguyên – Bình Phước, Quốc Lộ 13 nối Bình Phước với hai tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh. Tỉnh Bình Phước có nhiều điều kiện thuận lợi giao lưu với bên ngoài, phát triển mạnh kinh tế và các dịch vụ.

- Địa hình của tỉnh Bình Phước tương đối thuận lợi cho việc xây dựng công trình phù hợp cho việc phát triển đô thị phố núi như Đà Lạt.

- Là một tỉnh nằm vị trí gần với Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai... tỉnh Bình Phước có nhiều lợi thế trong việc thu hút các nhà đầu tư, doanh nhân và du khách.

- Quỹ đất của tỉnh Bình Phước tương đối dồi dào, trên địa bàn tỉnh hiện có 12 khu công nghiệp, nơi đây thu hút lực lượng khá đông lao động, cán bộ quản lý, công nhân lành nghề đang sinh sống và làm việc. Tỉnh có ưu thế thu hút chất xám cao hơn các địa phương khác. Đây là lợi thế về nguồn nhân lực để thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế của tỉnh.

- Tỉnh Bình Phước có núi Bà Rá tại thị xã Phước Long, khu vực phim trường Trảng cò Bù Lạch huyện Bù Đăng, khu trung ương cục Miền Nam tại huyện Lộc Ninh, Vườn quốc gia Bù Gia Mập... với nhiều danh lam, thắng cảnh. Như vậy, tỉnh có nhiều tiềm năng phát triển du lịch.

Tỉnh Bình Phước là một trong những tỉnh có nhiều tiềm năng để phát triển kinh tế - xã hội nên đã và đang được Đảng, Nhà nước đầu tư phát triển toàn diện.

Thứ hai, về những mặt khó khăn còn tồn tại:

Những thuận lợi trên cho phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, song cũng đặt ra những thách thức lớn cho công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh. Cụ thể là:

- Bình Phước là một tỉnh có diện tích đất tự nhiên tương đối lớn. Tuy nhiên, cơ sở kỹ thuật hạ tầng lại chưa được tương xứng với tiềm năng so với các tỉnh khác. Do vậy, việc đầu tư nâng cấp và bố trí lại cơ sở hạ tầng kỹ thuật đòi hỏi phải chi phí lớn trong khi ngân sách của địa phương và Trung ương giai đoạn này tương đối khó khăn.

- Mật độ dân số thấp phân bố không đồng đều gây khó khăn trong công tác kiểm tra giám sát công tác quản lý xây dựng.

- Phần lớn người dân trên địa bàn tỉnh là nông dân, có trình độ hiểu biết pháp luật còn hạn chế trong khi lại ở trên một địa bàn rộng lớn gây rất nhiều khó khăn trong việc triển khai những văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành tới từng người dân.

2.2. Thực trạng cấp phép xây dựng tại tỉnh Bình Phước

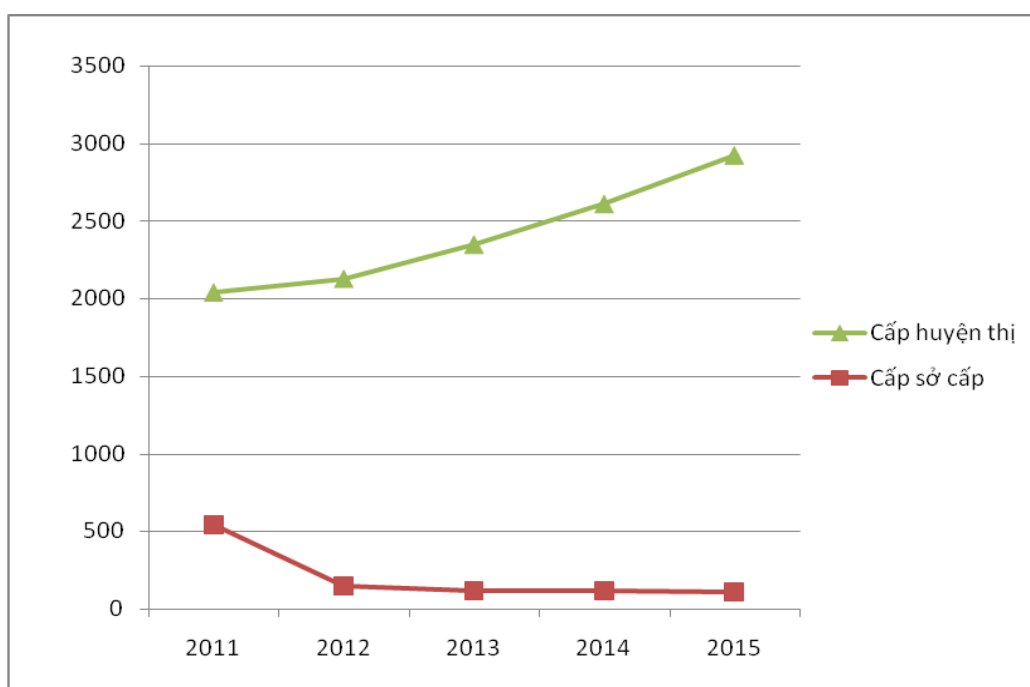
Trong 06 tỉnh Miền Đông Nam bộ, Bình Phước là một trong những tỉnh có cơ sở hạ tầng kém phát triển nhất. Tuy nhiên, không vì thế mà tốc độ phát triển đô thị của Bình Phước chậm hơn so với mặt bằng chung của cả nước. Với lợi thế là một tỉnh có diện tích đất rộng, mật độ dân số thấp. Trong giai đoạn 2010-2015, Bình Phước đã thu hút được hơn 1000 doanh nghiệp đến đầu tư, cũng trong giai đoạn này, giá cả mặt hàng nông sản của Bình Phước nói riêng và của cả nước nói chung rất cao. Doanh thu của các đơn vị kinh

doanh, cũng như của bà con nông dân cao dẫn tới một nhu cầu tất yếu đó là hiện tượng xây dựng nhà trên địa bàn tỉnh tăng một cách nhanh chóng.

Đi đôi với sự phát triển kinh tế, xây dựng như vậy, Lãnh đạo UBND tỉnh và các Ban ngành đoàn thể đã định hướng, quy hoạch các cụm công nghiệp, khu công nghiệp, dân cư, khu vực trung tâm hành chính cho phù hợp với địa phương. Tuy nhiên, để quản lý tình trạng xây dựng phù hợp với quy hoạch và trật tự đô thị thì công tác quản lý việc cấp phép và kiểm tra việc xây dựng đúng với giấy phép là một vấn đề then chốt. Để làm tốt vấn đề này, Ủy ban nhân dân tỉnh rất quan tâm, kịp thời triển khai thực hiện có hiệu quả các quy định của pháp luật về xây dựng. Việc cấp giấy phép xây dựng ngày càng được phân cấp mạnh cho Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã thực hiện nên đã tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, doanh nghiệp và người dân. Đồng thời với việc đơn giản các thủ tục hành chính, công khai các quy định; chấn chỉnh tác phong, lề lối làm việc; nâng cao nhận thức về pháp luật, chuyên môn của đội ngũ cán bộ công chức, cũng như ý thức của các tổ chức, doanh nghiệp và người dân nên số lượng chủ đầu tư chấp hành việc xin phép xây dựng đã tăng lên rõ rệt (thể hiện thông qua số lượng giấy phép xây dựng được cấp hàng năm trên địa bàn tỉnh).

Bảng 2.2. Thống kê số lượng giấy phép từ năm 2011-2015

Năm	2011	2012	2013	2014	2015
Cấp sở cấp	542	148	119	117	110
Cấp huyện, thị xã	1500	1983	2232	2496	2816



Biểu đồ 2.2. Thống kê số lượng giấy phép từ năm 2011-2015

Theo bảng thống kê, từ khi UBND tỉnh phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, số giấy phép của Sở Xây dựng cấp giảm hẳn, trong khi đó số lượng giấy phép của các huyện, thị cấp ngày càng tăng. Tuy sự phân công rõ ràng về trách nhiệm và thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, nhưng để các huyện - thị vận hành một cách nhanh, nhạy nhất. Sở Xây dựng đã thường xuyên duy trì đều đặn chế độ kiểm tra, thanh tra công tác cấp phép xây dựng tại các cơ quan thẩm quyền cấp phép xây dựng; tổ chức giao ban định kỳ 04 lần/năm với các phòng chức năng của Ủy ban nhân dân các huyện – thị, Ban Quản lý các Khu kinh tế, Khu Công nghiệp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và các cơ quan chức năng của tỉnh nhằm trao đổi, nắm bắt kịp thời các quy định mới liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng; hướng dẫn giải quyết những vướng mắc trong phạm vi thẩm quyền hoặc tổng hợp những ý kiến, đề xuất tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc để trình Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng nếu vượt thẩm quyền. Qua công tác kiểm tra, Thanh tra Sở Xây dựng đã phát hiện và chấn chỉnh kịp thời những đơn vị

thực hiện chưa đúng quy định, không đảm bảo quy trình giải quyết hồ sơ; từ đó tạo sự chuyển biến và liên thông, thống nhất trong cách giải quyết hồ sơ của các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

Công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước đã từng bước được cải cách thông qua các quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép của Ủy ban nhân dân tỉnh, phù hợp với quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng, đảm bảo quyền lợi chính đáng của cá nhân, tổ chức và doanh nghiệp thông qua giấy phép xây dựng.

Ngoài kết quả đã đạt được, trong thực tế công tác cấp phép xây dựng ở tỉnh Bình Phước vẫn còn một số vấn đề tồn tại gây khó khăn cho các tổ chức, doanh nghiệp và người dân; vẫn còn một số huyện, thị xã cấp phép chậm so với quy định; tình trạng xây dựng không phép, sai phép vẫn còn xảy ra.

Sở dĩ còn những tồn tại đó là do nhiều nguyên nhân, có thể phân loại các nguyên nhân chủ yếu làm phát sinh thủ tục hành chính và kéo dài thời gian thực hiện cấp phép xây dựng như sau:

Thứ nhất, công tác tổ chức thực hiện cơ chế một cửa liên thông của cơ quan cấp phép xây dựng được áp dụng chưa chưa tốt, việc thụ lý hồ sơ chưa kịp thời, thời gian gửi văn bản yêu cầu chủ đầu tư bổ sung hồ sơ hoặc lấy ý kiến của cơ quan liên quan không đảm bảo thời gian theo quy định.

Thứ hai, nhận thức và hiểu biết pháp luật liên quan đến công tác cấp phép xây dựng của các chủ đầu tư và cán bộ công chức thực hiện công tác cấp phép xây dựng chưa đầy đủ nên khi thực hiện còn lúng túng hoặc thực hiện không đúng theo quy định.

Thứ ba, công tác quy hoạch xây dựng chưa đáp ứng được yêu cầu đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng còn thiếu dẫn đến phải thỏa thuận nhiều, quy hoạch đã được duyệt nhưng chưa công bố công khai theo quy định, sự phối

hợp giữa cơ quan cấp phép xây dựng và cơ quan phê duyệt quy hoạch chưa tốt dẫn đến tình trạng cơ quan cấp phép không có đầy đủ thông tin để xem xét, lại phải hỏi cơ quan quản lý quy hoạch và các cơ quan liên quan nên mất rất nhiều thời gian.

Thứ tư, trong quá trình thiết kế công trình do chủ đầu tư không có chuyên môn nghiệp vụ về thiết kế nhưng lại tự thiết kế hoặc thuê nhưng đơn vị tư vấn thiết kế ở xa không nghiên cứu kỹ đã đưa ra nhiệm vụ thiết kế chuẩn xác, nên sau khi chủ đầu tư mang tới cơ quan cấp phép thì bản vẽ xin phép đã không đáp ứng được yêu cầu theo đúng quy định của pháp luật. Dẫn tới tình trạng bỏ sung, sửa chữa làm mất thời gian của đơn vị cấp phép và chủ đầu tư.

Thứ năm, một số bộ phận nhỏ phụ trách công việc cấp phép có hiện tượng những nhieu, vòi tiền của chủ đầu tư khi tới xin phép. Họ gây khó khăn và yêu cầu thêm các thủ tục mà chủ đầu tư phải tự thỏa thuận với các cơ quan liên quan trước khi nộp hồ sơ xin phép xây dựng làm phát sinh các thủ tục và kéo dài thời gian cấp phép xây dựng.

Thứ sáu, UBND tỉnh chưa ban hành kịp thời các Quyết định hướng dẫn việc cấp phép xây dựng, quản lý trật tự phù hợp với các văn bản pháp luật hiện hành. Hiện các Quyết định của UBND tỉnh Bình Phước đều lấy căn cứ hướng dẫn của Nghị định 64/2012/NĐ-CP. Tuy nhiên, Nghị định này đã hết hiệu lực hơn một năm các căn cứ pháp lý liên quan đến Nghị định này cũng đã hết hiệu lực.

Thứ bảy, việc công bố các thủ tục bộ thủ tục hành chính còn nhiều bất cập, chưa cập nhật đầy đủ các văn bản pháp luật mới gây nhầm lẫn cho chủ đầu tư và đơn vị cấp phép. Điển hình là bộ thủ tục hành chính được ban hành kèm theo Quyết định số 1301/QĐ-UBND ngày 17/6/2014 của UBND tỉnh Bình Phước về việc công bố bộ thủ tục hành chính áp dụng tại UBND

cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bình Phước và bộ thủ tục hành chính được ban hành kèm theo Quyết định số 1195/QĐ-UBND ngày 6/6/2014 về việc công bố bộ thủ tục hành chính áp dụng tại UBND cấp xã trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Trong hai bộ thủ tục này, thẩm quyền về cấp phép xây dựng đối với nhà ở khu vực nông thôn được giao về cơ quan có thẩm quyền cấp là UBND cấp xã. Tuy nhiên, tại Luật xây dựng năm 2014 và Nghị định 59/2015/NĐ-CP thì cơ quan thẩm quyền cấp phép phải từ cấp huyện trở lên. Điều này gây khó khăn cho UBND xã vì nếu cấp thì làm sai luật. Trường hợp nếu không cấp, thì chủ đầu tư căn cứ bộ thủ tục hành chính hiện tại kiện UBND xã làm khó nhân dân. Đối với UBND huyện, thì việc cấp những công trình này thì không đúng so với bộ thủ tục được ban hành. Vừa qua phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Riềng đã kịp thời kiến nghị Sở Xây dựng để tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh. Tuy nhiên, tới thời điểm hiện tại UBND các huyện chưa nhận được văn bản chính thức nào của UBND tỉnh.

2.3. Thực trạng thực hiện quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng tại tỉnh Bình Phước

Đầu giai đoạn 2011 - 2015 là những năm mà tình hình trong nước và thế giới có nhiều diễn biến phức tạp, hầu hết các nước trên thế giới đều chịu nhiều sự tác động của khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu. Kinh tế của cả nước và của tỉnh Bình Phước phải đương đầu với lạm phát tăng cao trong những năm đầu kỳ, đến nay lạm phát tuy đã được kiềm chế nhưng nền kinh tế vẫn đang gặp rất nhiều khó khăn, giá cả nguyên vật liệu đầu vào tăng cao, khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp vẫn còn gặp nhiều khó khăn, thị trường bất động sản vẫn còn trầm lắng, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành gặp nhiều khó khăn, việc đầu tư xây dựng vẫn còn hạn chế...

Cùng với sự khó khăn chung của cả nước, được sự quan tâm của Tỉnh ủy, HĐND và UBND tỉnh, Bình Phước đã từng bước thoát được những khó khăn và đang dần từng bước chuyển mình trên tất cả những lĩnh vực. Kết quả quá trình đô thị hóa mang lại cho tỉnh những bước tiến là không thể phủ nhận: đời sống vật chất của nhân dân được nâng cao, chất lượng dịch vụ tốt hơn,... đồng thời đô thị hóa cũng làm cho nhu cầu về nhà ở ngày càng trở nên cấp bách. Việc các hộ cải tạo, coi nới nhà cũ, xây dựng nhà mới đang diễn ra hàng ngày, hàng giờ trên khắp các địa bàn tỉnh. Khảo sát trên khu vực quy hoạch khu tái định cư Tân Phú, thị xã Đồng Xoài (đây là một trong những khu dân cư được quy hoạch bài bản, sớm nhất tỉnh Bình Phước) chúng ta có thể dễ dàng bắt gặp các công trình nhà ở đang được cải tạo hoặc xây dựng mới rất khang trang, hiện đại phù hợp với điều kiện sống hiện nay của nhân dân.

Thực tế cũng thừa nhận, tuy số lượng xây dựng trên địa bàn tỉnh lớn nhưng lại phân bố không đồng đều giữa các huyện thị, hoặc đối với các thị trấn và xã. Tốc độ xây dựng phát triển nhanh thường tập trung ở 03 thị xã đó là Đồng Xoài, Phước Long và Bình Long. Những nơi này có tỷ lệ mật độ dân số khá cao so với mặt bằng chung của cả tỉnh (hơn 420 người/km²), ngoài yếu tố về mật độ dân số ở 03 thị xã thì yếu tố tiếp theo ảnh hưởng lớn tới tốc độ xây dựng tại nơi đây đó là khu vực này có tốc độ phát triển kinh tế nhanh (GDP trên đầu người cao) và cũng là nơi có nhiều khu dân cư, khu trung tâm hành chính được quy hoạch nhiều nhất tỉnh.

Công tác quy hoạch và phê duyệt quy hoạch ngày càng được chú trọng, cụ thể:

Năm 2011: UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch khu dân cư Hoàng Hưng Thịnh, Trung tâm hành chính và đô thị mới thị xã Phước Long. Tính tới thời điểm hiện tại các khu dân cư đã được chủ đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Tỷ lệ xây dựng tại đây khá cao, hơn 80% số nền được bán.

Năm 2012: UBND tỉnh đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Tiến Hưng; Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Hoàng Hưng Thịnh, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài; Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Thuận Phú I, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú; Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Thuận Phú II, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú.

Năm 2013: UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch khu trung tâm hành chính tỉnh 86,58 ha; trung tâm hành chính thị xã Đồng Xoài 62,99 ha.

Năm 2014: UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 đô thị sinh thái dọc bờ hồ thủy lợi Phước Hòa.

Năm 2015: UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Phú Thịnh, phường Tân Phú.

Song song với tốc độ xây dựng ngày càng tăng nhanh trên địa bàn tỉnh là tình trạng vi phạm trật tự xây dựng. Các trường hợp vi phạm với nhiều hình thức đa dạng từ xây dựng không phép đến trái phép diễn ra trên khắp tất cả các huyện, thị. Qua công tác kiểm tra, Thanh tra xây dựng tỉnh đã phối hợp với các cơ quan của các huyện – thị kiểm tra tình hình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

Năm 2011:

+ Tổng số đối tượng kiểm tra: 1.048 trường hợp, trong đó: Không vi phạm các quy định: 349 trường hợp; vi phạm không phép: 409 trường hợp; vi phạm sai phép: 62 trường hợp; vi phạm khác: 228 trường hợp.

+ Đã phối hợp xử lý: Nhắc nhở 384 trường hợp; lập biên bản ngừng thi công: 313 trường hợp.

+ Thanh tra xây dựng đã ban hành 74 quyết định xử phạt với tổng số tiền là: 729.000.000đ; UBND các cấp ban hành 72 quyết định với số tiền 249.000.000đ.

Năm 2012:

+ Đã tiến hành kiểm tra 1.610 trường hợp, trong đó: Không vi phạm 612 trường hợp, vi phạm sai phép 99 trường hợp, vi phạm không phép 399 trường hợp, vi phạm khác 500 trường hợp.

+ Đã xử lý: Nhắc nhở 434 trường hợp, ngừng thi công: 564 trường hợp, lập biên bản xử phạt: 466 trường hợp. Thanh tra Xây dựng ban hành quyết định xử phạt: 168 trường hợp, trong đó đã ban hành 168 Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với các doanh nghiệp với tổng số tiền là 975.500.000đ (chủ yếu là xây dựng không phép và sai phép).

Năm 2013:

+ Đã tiến hành kiểm tra 1.405 trường hợp, trong đó: Không vi phạm 574 trường hợp, vi phạm sai phép 155 trường hợp, vi phạm không phép 485 trường hợp, vi phạm khác 190 trường hợp.

+ Thanh tra Xây dựng đã ban hành 198 quyết định xử phạt vi phạm hành chính với tổng số tiền là 1.257.000.000 đồng và tham mưu UBND các cấp 145 quyết định với tổng số tiền là 617.000.000đồng.

Năm 2014:

+ Đã tiến hành kiểm tra được 1.091 trường hợp, trong đó: Không vi phạm: 630 trường hợp; vi phạm sai phép: 79 trường hợp; vi phạm không phép: 325 trường hợp; vi phạm khác là: 57 trường hợp.

+ Đã tham mưu xử lý: Thanh tra Sở Xây dựng ban hành 279 quyết định với tổng số tiền là 1.532.000.000 đồng; UBND các cấp ban hành 93 quyết định với tổng số tiền là 312.250.000 đồng.

Năm 2015:

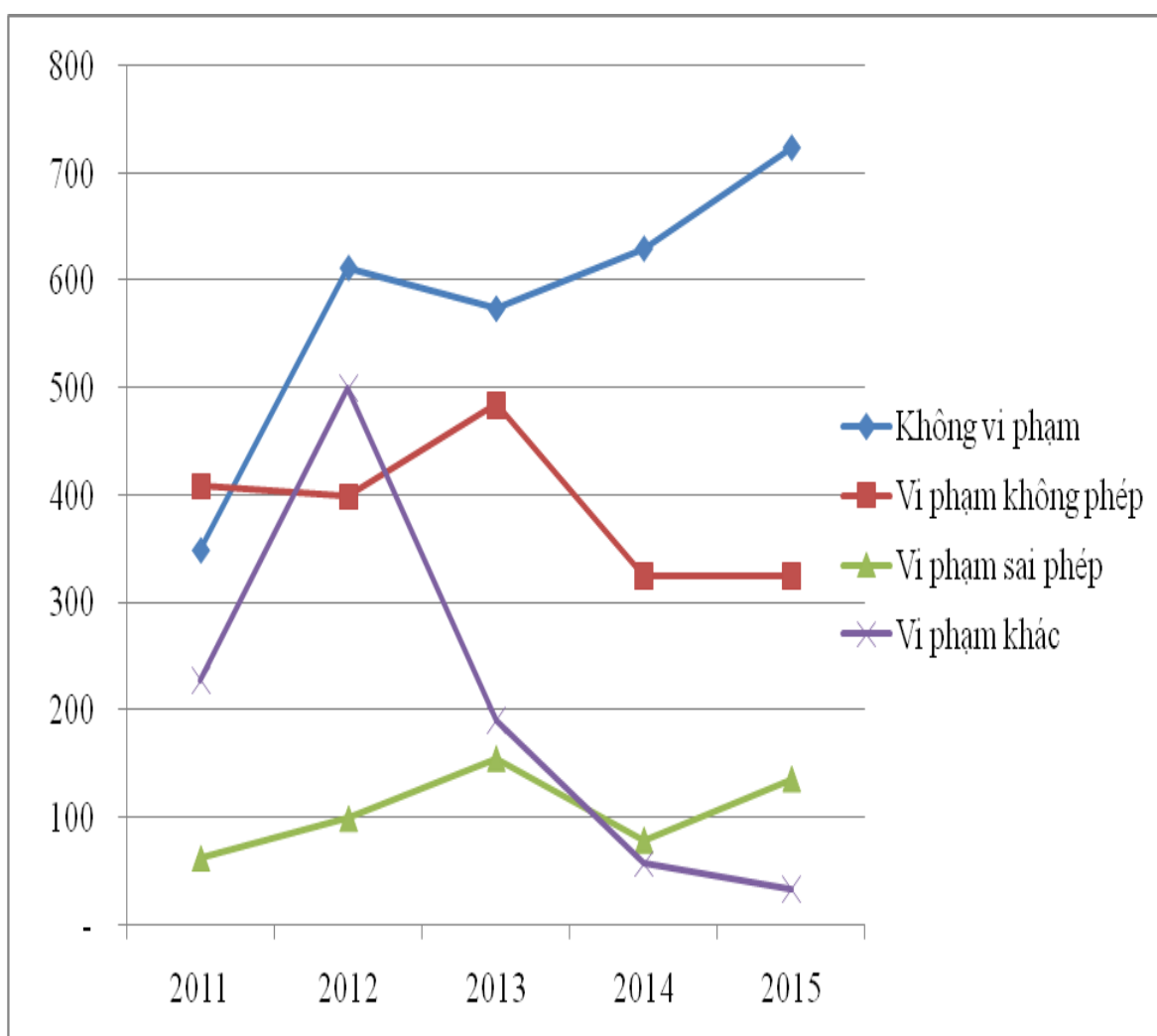
+ Đã tiến hành kiểm tra được 1.218 trường hợp, trong đó: Không vi phạm 724 trường hợp (chiếm 59,4%, tăng 94 trường hợp so với năm 2014); vi phạm không phép 325 trường hợp (chiếm 26,7%, tương đương với năm 2014); vi phạm sai phép 136 trường hợp (chiếm 11,2%, tăng 57 trường hợp so với năm

2014); vi phạm khác 33 trường hợp (chiếm 2,7%, giảm 24 trường hợp so với năm 2014).

+ Đã tham mưu xử lý: Tham mưu UBND tỉnh ban hành 01 quyết định xử phạt với số tiền 500.000.000 đồng. Thanh tra Xây dựng ban hành 355 quyết định với số tiền là: 2.575.125.000 đồng (trong đó có 09 Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả). UBND các cấp ban hành 139 Quyết định với số tiền là: 255.625.000 đồng.

Bảng 2.3. Thống kê kết quả công tác kiểm tra vi phạm trong xây dựng

Năm	2011	2012	2013	2014	2015
Không vi phạm	349	612	574	630	724
Vi phạm không phép	409	399	485	325	325
Vi phạm sai phép	62	99	155	79	136
Vi phạm khác	228	500	190	57	33
Tổng	1.048	1.610	1.404	1.091	1.218



Biểu đồ 2.3. Thống kê các trường hợp vi phạm từ năm 2011-2015

Qua số liệu được thống kê từ năm 2011 – 2015 về công tác quản lý cấp phép xây dựng đáng báo động, tỷ lệ các trường hợp bị kiểm tra thì gần một nửa là vi phạm (bao gồm không xin phép, xây dựng sai phép và các trường hợp khác).

Từ con số về số công trình có giấy phép xây dựng và số giấy phép xây dựng được cấp mới, số công trình xây dựng sai giấy phép và số công trình xây dựng không phép đã phản ánh tâm lý “phạt cho tồn tại” đã dần được khắc phục (Hội nghị tổng kết ngành xây dựng tỉnh Bình Phước năm 2014 đã kiên quyết thống nhất những công trình lấn chiếm hành lang lộ giới, xây

dựng khác quy hoạch chi tiết phải được cưỡng chế tháo dỡ). Không ít chủ công trình xây dựng là các tổ chức, doanh nghiệp như Công ty Kim Mạnh Hùng, các doanh nghiệp kinh doanh chủ quan khi tiến hành mở rộng nhà để xe khác, cơ sở kinh doanh, xây nhà để xe nhưng đều không có giấy phép xây dựng hoặc cố tình xây dựng sai khi không có sự chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền. Sau khi đoàn kiểm tra vào cuộc, chỉ rõ sai phạm, xử phạt nghiêm với mức cao nhất đối với hành vi sai phạm thì các tổ chức, doanh nghiệp với việc thực hiện các quy định của pháp luật phải dừng thi công và hoàn tất thủ tục làm giấy phép xây dựng theo quy định. Ở đây, điều quan trọng hơn cả là làm thay đổi nhận thức của tổ chức, doanh nghiệp về việc chấp hành các quy định trong lĩnh vực xây dựng "cứ nộp phạt là xong", hay đưa vào sự việc đã rồi.

Từ những thống kê trên, công tác quản lý xây dựng bằng việc cấp phép xây dựng tại tỉnh Bình Phước đang có vấn đề. Điều này, các cơ quan chức năng cần có những chế tài mạnh hơn để thúc đẩy việc xây dựng theo đúng quy định của pháp luật. Cũng từ bảng thống kê trên, hiện tượng xin xây phép xây dựng tạm ở Bình Phước chưa có nhiều. Theo sự khảo sát trực tiếp, hiện tại ở Đồng Xoài có nhiều khu quy hoạch các công trình trọng điểm như khu du lịch Suối Cam, Khu Công viên văn hóa tỉnh... tại các khu này tuy đã có quy hoạch đã lâu nhưng việc đền bù chưa thỏa đáng hay nhà nước chưa có đủ kinh phí cho việc đền bù nên vẫn có hiện tượng người dân vẫn đang ở sinh sống những khu này. Tuy nhiên, một số hộ đã lợi dụng khó khăn này của nhà nước, họ đã xây dựng những công trình trên đất quy hoạch với mục đích để được hưởng lợi từ giá đền bù. Những vấn đề này, cơ quan nhà nước biết, nhưng cũng chưa tìm ra được hướng giải quyết tốt nhất để hạn chế việc này.

Thực trạng quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng đã được mô tả một phần trong bài đăng trên Việt Báo số ra Thứ tư, ngày 14 Tháng mười hai 2005, nói về hiện tượng “đón gió” xây dựng các khu quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Cụ thể diễn ra tại thị xã Đồng Xoài nơi đặt trụ sở Trung tâm hành chính và các cơ quan, ban, ngành đoàn thể của tỉnh Bình Phước.

"Đón gió" ở đây là xuất phát từ tâm lý "ngủi" thấy "mùi" quy hoạch, giải toả đền bù ở dự án nào đó, người ta đua nhau trồng cây, làm nhà, dựng tường rào, hay... vẽ tranh (như ở Đà Nẵng) để chờ được Nhà nước đền bù. Ở thị xã Đồng Xoài (ĐX), nhờ có sự "bật mí" của một số cán bộ trong lĩnh vực này mà có không ít người thành công trong xây nhà "đón gió" và hưởng lợi lớn qua đền bù giải toả. Cụ thể, là dự án quy hoạch nhà ở cho Công nhân, viên chức, người lao động Bệnh viện Đa khoa tỉnh (thuộc xã Tiến Thành) được UBND tỉnh ra Quyết định số 836 ngày 20/4/2004 phê duyệt. Khi dự án vẫn còn nằm trên bàn, không biết thông tin quy hoạch rò rỉ ra sao, mà ngay sau đó, trên địa bàn 25ha dự kiến quy hoạch, từ hiện trạng ban đầu có vài chục nóc nhà, chỉ sau một đêm, hàng chục nóc nhà mới mọc lên "đón gió" đền bù, làm sững sốt người qua lại. Chỉ trong một thời gian ngắn, có hơn... 320 căn nhà mới đã mọc lên một cách vội vàng, như trong thời chiến. Đó là những căn nhà xây bằng gạch vôi ximăng non, không tô tường, lợp qua loa lầy lẹ bằng tôn. Mỗi căn chỉ rộng khoảng 15 - 20m², không có công trình phụ, mọc lên vô tội vạ ở bất kỳ chỗ nào còn trống! Cuối cùng, UBND tỉnh đành phải thông báo huỷ dự án trên, vì nếu tiếp tục triển khai, e rằng... Bệnh viện Đa khoa không đủ tiền đền bù giải toả. Điều này đồng nghĩa chủ nhân của 320 căn nhà xây "đón gió", kêu trời! Những căn nhà xây theo kiểu thời chiến ấy giờ đây... đập bỏ cũng dở, mà chui vào ở thì có khi... vỡ đầu, vì chất lượng nhà quá kém!

2.4. Những ưu điểm và hạn chế, bất cập của quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng tại tỉnh Bình Phước

Việc quản lý trong công việc cấp giấy phép xây dựng (GPXD) trên địa bàn tỉnh Bình Phước là một trong những biện pháp để cơ quan chức năng quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn phù hợp với quy hoạch, bảo đảm an toàn công trình và trật tự xây dựng... Hoạt động này được quy định trong Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, các bộ phận từ cấp tỉnh tới cấp huyện đã có nhiều cố gắng đạt được những thành tích tốt. Bên cạnh đó, cũng có nhiều hạn chế cần được khắc phục để công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh đạt được nhiều kết quả cao. Cụ thể như sau:

2.4.1 Ưu điểm:

Thứ nhất, đối với cơ quan cấp tỉnh

Trong thời gian qua, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp... đã kịp thời tham mưu UBND tỉnh Ban hành các bộ thủ tục hành chính của các cấp trên địa bàn tỉnh. Các cơ quan có thẩm quyền tham mưu và cấp phép đã nhanh chóng, kịp thời niêm yết công khai các biểu mẫu, quy trình hướng dẫn công tác cấp giấy phép xây dựng. Hệ thống đầy đủ, kịp thời các văn bản pháp quy có liên quan để phục vụ cho công việc tiếp nhận hồ sơ và quá trình thụ lý giải quyết. Các cơ quan niêm yết công khai bản đồ chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch tại phòng một cửa để mọi tổ chức, cá nhân có nhu cầu xem được biết.

Trong giai đoạn 2011-2015, Sở xây dựng cũng đã tham mưu UBND tỉnh phê duyệt các khu dân cư, khu trung tâm hành chính như: khu dân cư Tiến Hưng; Hoàng Hưng Thịnh, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài; khu dân cư Thuận Phú I, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú; khu dân cư Thuận Phú II, xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú; khu dân cư Phú Thịnh, phường Tân Phú; Khu trung tâm hành chính thị xã Phước Long và Đồng Xoài. Việc phê duyệt quy

hoạch này là một bước đi quan trọng giúp công tác quản lý cấp phép xây dựng ngày càng hoàn thiện.

Sở xây dựng tỉnh Bình Phước đã phối hợp với Trường chính trị tỉnh và các phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Quản lý đô thị tổ chức tập huấn công tác cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng cho cán bộ công chức các phòng và cán bộ địa chính – Xây dựng (đối với UBND cấp xã) đảm nhận nhiệm vụ.

Lãnh đạo UBND tỉnh, Sở Xây dựng, UBND các huyện – thị cũng đã rất quan tâm và chỉ đạo thường xuyên, kịp thời đối với các phòng một cửa. Đã có những cải tiến các biểu mẫu để cho người dân dễ dàng sử dụng nhưng vẫn phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành. Mỗi năm 04 lần, trước sự chủ trì của Sở Xây dựng tổ chức gặp gỡ đối thoại, giải quyết thắc mắc, tháo dỡ những khó khăn của người dân cũng như của các phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng quản lý đô thị trong công tác quản lý xây dựng.

Thứ hai, đối với các phòng chức năng có thẩm quyền tham mưu việc cấp phép xây dựng

Đối với các công chức được phân công giao nhiệm vụ thực hiện các khâu trong quy trình thực hiện cải cách hành chính, mô hình một cửa liên thông đã thực hiện đúng nhiệm vụ được giao như:

- Công chức trực tiếp nhận hồ sơ đã đảm bảo nhận hồ sơ theo đúng quy trình, quy định về thời gian. Thái độ tiếp dân hòa nhã, lịch sự, đúng mực, không gây khó khăn phiền hà.

- Công chức được giao nhiệm vụ giải quyết công việc đã đảm bảo đúng thời gian quy định, quy trình niêm yết công khai (trừ những trường hợp phải bổ sung hồ sơ). Hồ sơ giải quyết đa số đúng hạn, đảm bảo thời gian và chất lượng.

2.4.2 . Những hạn chế, bất cập

Việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước được thực hiện theo Luật xây dựng số 50 năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP và Quyết định số 61/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên trong quá trình áp dụng thực tiễn tại Bình Phước lại nảy sinh những hạn chế gây khó khăn trong công tác quản lý cấp phép xây dựng. Cụ thể:

Thứ nhất, về điều kiện bắt buộc các chủ đầu tư phải xin phép:

Theo quy định tại Luật xây dựng số 50 và Nghị định số 59/2015/NĐ-ND của Chính Phủ thì điều kiện về cấp phép xây dựng, việc cấp phép xây nhà ở tại các thị xã, thị trấn phải phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị quy định rõ từng lô đất, chiều cao công trình. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn, cũng quy định rõ phải phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn trong quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới.

Thế nhưng trên địa bàn tỉnh Bình Phước, hiện nay ngoại trừ một phần của thị xã Đồng Xoài, Phước Long, Bình Long và một số xã, thị trấn đã được phê duyệt quy hoạch lên đô thị loại V thì đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 còn tất cả các địa phương khác đều chưa hoàn thiện quy hoạch chi tiết các đô thị. Hầu hết các xã, thị trấn mới chỉ hoàn thiện quy hoạch các trục đường chính, các điểm dân cư nông thôn mới; tại các khu vực khác còn thiếu các quy hoạch này dẫn đến việc triển khai cấp phép xây dựng nhà ở nông thôn chưa được thực hiện nghiêm. Bên cạnh đó, chính quyền một số địa phương còn buông lỏng công tác quản lý hoạt động xây dựng, nể nang, thiếu cương quyết đối với các trường hợp vi phạm Luật Xây dựng. Những hạn chế về quản lý hoạt động xây dựng tại cấp huyện, xã như: Thủ tục hành chính rườm rà, thời gian làm thủ tục lâu; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất chậm... cũng ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động cấp GPXD theo quy định.

Cùng với đó, một số xã có diện tích lớn tương đương với một tỉnh, một huyện ở các tỉnh khác điển hình như xã Đắc Ô, Bù Gia Mập của huyện Bù Gia Mập, xã Long Hà huyện Phú Riềng... Với tốc độ gia tăng dân số nhanh, đồng thời kiến trúc xây dựng nhà ở nông thôn đơn giản, thời gian xây dựng ngắn cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến sự thiếu chặt chẽ, khó kiểm soát trật tự xây dựng của các địa phương.

Thứ hai, về thủ tục hành chính liên quan việc cấp phép xây dựng

Về các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai được xem xét cấp giấy phép xây dựng. Hiện nay, các cơ quan cấp phép đang lấy căn cứ tại khoản 2, Điều 25 Nghị định 64/2012/NĐ-CP quy định: “Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được xem xét cấp giấy phép xây dựng”. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa có Thông tư liên tịch giữa Bộ Tài nguyên & Môi trường và Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung này.

Thứ ba, các văn bản quy phạm pháp luật còn thiếu:

Trong thời gian vừa qua các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn việc cấp phép xây dựng không quy định về cấp phép đối với các trường hợp công trình, nhà ở có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch mở rộng lộ giới, hẻm giới của các tuyến đường, hẻm hiện hữu nhưng chưa thực hiện (đối tượng này chiếm số lượng rất lớn trên địa bàn 03 thị xã).

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Bình Phước, cơ sở để các định lộ giới, chỉ giới đường đỏ đang được các phòng chức năng áp dụng Quyết định số 110/2004/QĐ-UBND ngày 22/11/2004 và Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 21/3/2014 của UBND tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, khi dự thảo

các quyết định này, đơn vị dự thảo đã thể hiện tầm nhìn xa, quy hoạch lộ giới đối với các trục đường chính rất lớn trong khi thực tế đường làm lại nhỏ. Ví dụ: tuyến đường ĐT 741 quy hoạch lộ giới là 32m trong khi bề rộng đường hiện tại là 17m, tuyến đường QL 14 quy hoạch lộ giới là 42m trong khi bề rộng thực tế chỉ gần 20m...Nên trong quá trình cấp phép xây dựng, các phòng chức năng chỉ cho phép xây dựng trong khoảng lùi cho phép đúng với Quyết định 06/2014/QĐ-UBND. Tuy nhiên, các chủ đầu tư hầu hết đã không thi công đúng với giấy phép mà có hiện tượng xây lấn chiếm hành lang lộ giới để thuận tiện cho việc làm ăn. Qua kiểm tra thực tế, đối với các chủ đầu tư bị kiểm tra thì họ mới làm cam kết tháo dỡ khi nhà nước mở rộng đường, còn nếu không kiểm tra thì họ không làm gì. Đây cũng là một trong những khó khăn nhất hiện nay trong công tác giám sát công tác xây dựng sau khi cấp phép.

Thứ tư, về thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng:

Đối với công trình công cộng và nhà ở riêng lẻ có diện tích sàn lớn hơn 250 m² hoặc số tầng lớn hơn 03 tầng thì phải có báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế kỹ thuật, hồ sơ khảo sát địa chất hoặc thiết kế bản vẽ thi công kèm bản vẽ kết cấu chịu lực chính có ký tên, đóng dấu của tổ chức, cá nhân thiết kế.

Theo quy định tại khoản 2, Điều 10 Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng (Bộ Xây dựng chưa ban hành Thông tư mới nên các cơ quan cấp phép vẫn phải sử dụng hướng dẫn trong Thông tư này cho dù đã hết hiệu lực), thì trong các tài liệu khác của hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phải có: “Báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư theo quy định; Báo cáo thẩm tra thiết kế do cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng hoặc tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện, kèm

theo các bản vẽ kết cấu chịu lực chính có ký tên, đóng dấu của tổ chức, cá nhân thiết kế. Đối với nhà ở riêng lẻ không bắt buộc phải có báo cáo thẩm định, phê duyệt thiết kế; nhưng nếu quy mô từ 3 tầng trở lên hoặc có tổng diện tích sàn xây dựng từ 250m² trở lên thì phải do tổ chức tư vấn hoặc cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thiết kế và phải chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế. Cơ quan cấp phép xây dựng chỉ kiểm tra tính hợp lệ của các bản vẽ kết cấu chịu lực. Tổ chức, cá nhân thiết kế và thẩm tra thiết kế (nếu có) phải chịu trách nhiệm về kết quả thiết kế do mình thực hiện. Đối với nhà riêng lẻ dưới 3 tầng hoặc có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m², hộ gia đình có thể tự tổ chức thiết kế và chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận”.

Việc có bản vẽ thiết kế thi công là yêu cầu bắt buộc trước khi khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 107 của Luật Xây dựng. Trong điều kiện lý tưởng (đã có đầy đủ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, thiết kế đô thị; kích thước ranh đất được cấp quyền sử dụng đất thể hiện chính xác, phù hợp thực tế; đảm bảo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng có liên quan làm cơ sở để lập bản vẽ thiết kế và cấp giấy phép xây dựng) thì việc chủ đầu tư chỉ cần lấy một số bản vẽ kết cấu chịu lực chính trong hồ sơ thiết kế kỹ thuật, bản vẽ thi công đưa vào hồ sơ cấp phép xây dựng sẽ không tác động lớn trong công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng công trình của chủ đầu tư. Tuy nhiên, từ thực trạng về quy hoạch chi tiết xây dựng còn nhiều hạn chế; nhiều trường hợp kích thước ranh giới đất có quyền sử dụng không khớp thực tế; thiết kế không đảm bảo hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật... thì quy định trên, sẽ ảnh hưởng và làm tăng thêm chi phí cho chủ đầu tư khi cơ quan cấp phép có yêu cầu chỉnh sửa thiết kế.

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 107 Luật xây dựng thì công trình xây dựng chỉ được khởi công khi đáp ứng các điều kiện: Có mặt bằng; có giấy phép xây dựng (đối với trường hợp theo quy định phải có giấy phép xây dựng); có thiết kế bản vẽ thi công; có hợp đồng xây dựng; có đủ nguồn vốn; có biện pháp để đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường. Hơn nữa, đối với các công trình xây dựng theo quy định phải được cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm tra thiết kế theo quy định tại Điều 21 – Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/3/2013 của Chính phủ, chủ đầu tư phải gửi hồ sơ thiết kế xây dựng công trình tới cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng để thẩm tra trước khi khởi công xây dựng công trình.

Kết luận chương 2

Sau khi trình bày tổng quan về về tình hình quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ điều kiện thực tế của tỉnh Bình Phước, tác giả đã phân tích vị trí vai trò của công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực cấp phép xây dựng. Xuất phát từ thực trạng công tác quản lý giấy phép xây dựng tại Bình Phước trong những năm qua, tác giả đã đánh giá thành tựu, hạn chế trong công tác quản lý nhà nước về giấy phép xây dựng đồng thời chỉ ra nguyên nhân cơ bản của hạn chế đó là cơ sở để nâng cao hiệu quả cho công tác quản lý nhà nước về giấy phép xây dựng trong thời gian tới.

Nội dung quan trọng nhất của chương 2 là đánh giá toàn bộ quá trình quản lý nhà nước về công tác quản lý trong việc trước và sau khi cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước trong thời gian qua, những thành tựu, hạn chế trên cơ sở đó tác giả chỉ ra nguyên nhân để tập trung giải pháp khắc phục những khuyết điểm, hạn chế trong nội dung của chương 3.

Chương 3.

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC TRONG CẤP PHÉP XÂY DỰNG TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH PHƯỚC

3.1. Nhu cầu nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước

Để đáp ứng yêu cầu phát triển chung của tỉnh Bình Phước cần phải nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng, điều này có ý nghĩa rất quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, đồng thời sẽ hạn chế đến mức thấp nhất tình hình xây dựng không phép, vi phạm quy hoạch chung về cơ sở hạ tầng, cảnh quan, kiến trúc xây dựng và định hướng phát triển của tỉnh. Từ khi Luật Xây dựng năm 2014 có hiệu lực thi hành, công tác quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn tỉnh đã đạt được nhiều thành tựu đáng kể trong việc thúc đẩy đầu tư, phát triển kinh tế và ổn định chính trị - xã hội. Tuy nhiên, công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực cấp phép xây dựng vẫn còn nhiều hạn chế, bất cập, cần được đánh giá làm rõ những nguyên nhân, đề ra những giải pháp khắc phục để công tác quản lý cấp phép xây dựng đi vào nền nếp, ổn định, nâng cao hiệu quả trong quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng. Vì thế, nhu cầu nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng là một trong những nhiệm vụ cấp thiết hiện nay. Cụ thể:

Thứ nhất, xuất phát từ mục tiêu phát triển của tỉnh Bình Phước. Những năm qua, trên địa bàn tỉnh Bình Phước đã triển khai, phê duyệt nhiều dự án quy hoạch lớn, trọng điểm là phê duyệt quy hoạch chi tiết khu trung tâm hành chính thị xã Đồng Xoài, thị xã Phước Long, Bình Long; các khu dân cư tại thị xã Đồng Xoài và quy hoạch xây dựng 91 xã nông thôn mới, để đáp ứng nhu

cầu phát triển Bình Phước có một hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, có nhiều khu đô thị hiện đại.

Thứ hai, Luật Xây dựng đã được Quốc hội thông qua năm 2014 tạo cơ sở pháp lý đồng bộ cho việc xây dựng, đẩy mạnh và tạo thuận lợi hơn nữa cho hoạt động cấp phép xây dựng, đồng thời đặt nền tảng cho việc quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng nhằm hướng tới hoạt động cấp phép xây dựng công khai, minh bạch và hiệu quả hơn. Do vậy, đòi hỏi phải có những giải pháp phù hợp để nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng nhằm đưa Luật xây dựng đi vào thực tiễn đời sống xã hội.

Thứ ba, xuất phát từ những bất cập, hạn chế đã nêu ở Chương 2, cần có giải pháp phù hợp, để kịp thời khắc phục, từ đó nâng cao năng lực công tác quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước.

Thứ tư, trong bối cảnh hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng, cũng như yêu cầu của công tác cải cách hành chính đòi hỏi công tác quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng cũng cần tăng cường nâng cao hiệu quả, năng lực để tạo điều kiện áp dụng phương thức quản lý mới, phù hợp với quy định của quốc tế, góp phần thu hút đầu tư nước ngoài và nâng cao sức cạnh tranh của tỉnh, xa hơn nữa là thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

3.2. Phương hướng nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước

Trong thời gian qua, cùng với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, tốc độ phát triển đô thị của tỉnh Bình Phước diễn ra khá nhanh; việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa các công trình nhà ở của các tổ chức, cá nhân ngày càng nhiều. Việc tuân thủ và chấp hành các quy định của Nhà nước về pháp luật cấp phép xây dựng của các tổ chức, cá nhân đã có nhiều chuyển biến tích cực.

Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực đó thì tại tỉnh Bình Phước vẫn còn không ít trường hợp chưa hoặc cố tình không chấp hành như: Xây dựng công trình không có giấy phép, sai giấy phép, vi phạm lộ giới, xây dựng không đúng quy hoạch, xây dựng công trình gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, làm hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật, lấn chiếm kênh mương, đường thoát nước công cộng...

Việc vi phạm về quản lý nhà nước trong giấy phép xây dựng có chiều hướng gia tăng là do ý thức chấp hành pháp luật của một số bộ phận tổ chức, cá nhân còn kém. Sự lãnh đạo, chỉ đạo của một số cấp chính quyền địa phương chưa được sâu sát với thực tế và nhiều khi còn thiếu cương quyết. Công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục về pháp luật xây dựng đã được tăng cường nhưng chưa đáp ứng được yêu cầu. Công tác kiện toàn tổ chức quản lý lực lượng thanh tra xây dựng, quản lý trật tự xây dựng đô thị chưa được chú trọng; việc thanh tra, kiểm tra xử lý các vi phạm trật tự xây dựng đô thị chưa nghiêm, chưa kịp thời.

Để khắc phục những tồn tại nêu trên, luận văn đưa ra những phương hướng nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước như sau:

Thứ nhất, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước phải trên cơ sở quán triệt quan điểm đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước đối với lĩnh vực xây dựng nói chung và hoạt động cấp phép xây dựng nói riêng, góp phần phát triển kinh tế xã hội ở địa phương một cách bền vững.

Thứ hai, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước phải trên cơ sở phù hợp với đặc trưng của tỉnh Bình Phước. Bình Phước nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía nam cùng với thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa Vũng

Tàu, Tây Ninh, Long An, Tiền Giang; nơi có tốc độ đô thị hóa và tốc độ phát triển kinh tế nhanh nhất cả nước. Không nằm ngoài xu hướng phát triển chung của vùng, trong những năm qua kinh tế của Bình Phước liên tục đạt tốc độ tăng trưởng khá cao qua các năm, đặc biệt là những năm đầu của kỳ Kế hoạch (nhiệm kỳ 2010-2015), tốc độ tăng GDP bình quân hàng năm đạt 13,2% (tốc độ tăng trưởng gấp 2 lần so với tốc độ tăng trưởng bình quân của cả nước). Tuy nhiên, Bình Phước là một tỉnh có diện tích đất tự nhiên tương đối lớn nhưng cơ sở kỹ thuật hạ tầng lại chưa được tương xứng với tiềm năng của tỉnh. Do vậy, việc đầu tư nâng cấp và bố trí lại cơ sở hạ tầng kỹ thuật đòi hỏi phải có chi phí lớn trong khi ngân sách của địa phương và trung ương giai đoạn này tương đối khó khăn. Phần lớn người dân trên địa bàn tỉnh là nông dân, có trình độ hiểu biết pháp luật còn hạn chế trong khi lại ở trên một địa bàn rộng lớn gây rất nhiều khó khăn trong việc triển khai những văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành tới từng người dân và khó khăn trong công tác kiểm tra giám sát công tác cấp phép xây dựng.

3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước

Việc xây dựng đô thị có thể hiểu là làm hình thành một chỉnh thể đô thị theo một phương hướng nhất định. Về công tác cấp phép xây dựng và quản lý đô thị có thể thấy rằng, trong trường hợp có đồ án quy hoạch tốt nhưng công tác xây dựng và quản lý đô thị không tốt thì ý tưởng tốt quy hoạch không thể đi vào cuộc sống, không thể trở thành hiện thực. Hậu quả là mặc dù có quy hoạch tốt nhưng đô thị vẫn phát triển thiếu kiểm soát, thậm chí là phát triển tự phát. Biểu hiện cụ thể là các nguồn lực phát triển đô thị sẽ bị phân tán, dàn trải, đầu tư thiếu hiệu quả; môi trường và cảnh quan tự nhiên bị xâm hại; không gian đô thị và các công trình di tích không được bảo tồn và phát huy giá trị; bộ mặt đô thị nhếch nhác, môi trường ô nhiễm, cơ sở hạ

tầng kỹ thuật đô thị bị quá tải hoặc sử dụng thiếu hiệu quả. Ngược lại, trong trường hợp quy hoạch đô thị chưa thật tốt nhưng công tác cấp phép xây dựng và quản lý làm tốt sẽ hạn chế được những điểm chưa đúng với quy hoạch, sẽ có phản hồi hợp lý để làm cơ sở điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp. Để góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước, đề tài đề ra các phương hướng, giải pháp như sau:

Thứ nhất, kiện toàn hoạt động của các cơ quan hành chính nhà nước có liên quan đến hoạt động quản lý trong cấp phép xây dựng từ thực tiễn tỉnh Bình Phước để đảm bảo hiệu quả vấn đề quản lý được hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng, gia hạn giấy phép xây dựng, quy trình và thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, để từ đó làm cơ sở quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào giấy phép xây dựng. Trong trường hợp đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng thì căn cứ vào quy hoạch xây dựng được phê duyệt, đối với khu vực chưa có quy hoạch được phê duyệt thì UBND theo phân cấp có trách nhiệm ban hành quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng. Do đó, cần phải kiện toàn hoạt động của các cơ quan quản lý trong cấp phép xây dựng, cụ thể:

i) UBND tỉnh phải khẩn trương hoàn thành quy hoạch chi tiết 1/500 đối với 3 thị xã, các thị trấn thuộc huyện và quy hoạch nông thôn mới đối với các xã. Các đồ án quy hoạch trước khi được ban hành cần gửi dự thảo tới nhân dân ở trong khu vực được quy hoạch để nhân dân đóng góp ý kiến.

Quy hoạch chi tiết của tỉnh Bình Phước hiện nay mới dừng lại ở 1/2000 đối với 03 thị xã là Đồng Xoài, Bình Long, Phước Long, đối với các huyện khác thì quy hoạch được dựa vào kết quả quy hoạch trung tâm hành chính của các huyện và chương trình quy hoạch mục tiêu nông thôn mới của quốc gia (tính tới thời điểm hiện tại, tỉnh Bình Phước hiện có 12 xã đạt đủ 19 tiêu chí

nông thôn mới). Đây là một khó khăn trong công tác cấp phép và quản lý trật tự xây dựng. Do đó, việc UBND tỉnh huy động tất cả các nguồn vốn đầu tư khác nhau cho công tác khảo sát, lập quy hoạch chi tiết cho các huyện, thị để quy hoạch có thể đi trước một bước làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư trong xây dựng cũng như giới thiệu các địa điểm trong quy hoạch, giao đất, cho thuê đất và cấp phép xây dựng. Việc xét duyệt quy hoạch của UBND tỉnh có liên quan đến lợi ích của người dân trên địa bàn tỉnh nên khi xây dựng bản dự thảo quy hoạch cần đặc biệt chú ý tới khâu khảo sát thực tế, tạo điều kiện cho nhân dân tham gia vào quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết như: lấy ý kiến trên Website, trên các tạp chí, báo chuyên ngành, tổ chức cuộc thi trên các phương tiện thông tin đại chúng...

Khi đã có quy hoạch chi tiết rồi, UBND tỉnh cần tiến hành công khai quy hoạch. Công khai ở đâu không có nghĩa là treo tấm bản đồ quy hoạch chi tiết trong các phòng ban chuyên môn mà công khai ở đâu phải là các biện pháp hữu hiệu như: Đưa file mềm đã được phê duyệt lên website của UBND tỉnh hoặc Sở Xây dựng, bản đồ quy hoạch của từng huyện, thị và bản đồ phóng to để người dân có thể nhận biết được... Sau khi UBND tỉnh hoàn thành và bàn giao quy hoạch chi tiết 1/500 cho các huyện, thị thì cán bộ chuyên môn của các phòng chức năng của UBND các huyện, thị cần kết hợp với các phường, xã tổ chức thông báo trên loa đài, bản quy hoạch, niêm yết bản quy hoạch chi tiết của huyện, thị bên cạnh bảng tin của phường, xã.

ii) Đối với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã:

Tổ chức rà soát lại các quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt trên địa bàn, kiểm tra nội dung và thành phần hồ sơ đồ án, trường hợp không đáp ứng đầy đủ theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng phải có kế hoạch tổ chức điều chỉnh hoặc bổ sung. Định kỳ hàng năm phải tổ chức rà soát quy hoạch báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua Sở Xây dựng;

Chỉ đạo, tổ chức việc lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đúng thời hạn, bảo đảm sự đồng bộ về tổ chức không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Thực hiện công bố, công khai các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt, đồng thời tổ chức cắm mốc giới ở thực địa theo quy định để mọi người dân biết, thực hiện và giám sát thực hiện theo quy hoạch.

Tổ chức kiểm tra việc thực hiện công khai các thủ tục hành chính tại các cơ sở; nghiên cứu đề xuất cơ chế liên thông một cửa tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp tham gia thực hiện quản lý đô thị.

Tổ chức kiểm tra, rà soát lại tình hình xây dựng không phép, sai phép trên địa bàn; thực hiện các biện pháp xử lý nghiêm và kịp thời những công trình, tổ chức, cá nhân vi phạm. Kết quả kiểm tra, rà soát báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua Sở Xây dựng theo định kỳ 6 tháng, một năm.

Thực hiện tốt việc cấp giấy phép xây dựng (GPXD), tăng cường bố trí cán bộ có năng lực có chuyên môn nghiệp vụ phù hợp và có phẩm chất đạo đức trong công việc.

Chỉ đạo phòng chuyên môn trực thuộc có kế hoạch hướng dẫn, phổ biến cập nhật các quy định pháp luật về quản lý xây dựng cho Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn. Chỉ đạo các đội quản lý trật tự đô thị tổ chức kiểm điểm rút kinh nghiệm trong công tác quản lý xây dựng trên địa bàn được giao trong thời gian qua; tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra; tập trung chỉ đạo và kiên quyết xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng đô thị theo Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ. Khắc phục ngay tình trạng xử phạt nhiều lần nhưng vẫn đề tồn tại; đồng thời phải xử lý và kiên quyết thực hiện việc tháo dỡ công trình vi phạm.

Giao trách nhiệm cụ thể cho từng cá nhân, tổ chức, trong công tác kiểm tra quản lý xây dựng trên địa bàn; kiên quyết thực hiện kiểm điểm, kỷ luật các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc cấp phép sai với quy hoạch được duyệt, cấp phép sai với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và để xảy ra việc xây dựng không phép hoặc sai giấy phép, để xảy ra sự cố xây dựng do chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng vi phạm nghiêm trọng các quy định quản lý xây dựng mà không phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời.

Thực hiện các giải pháp xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, đáp ứng kịp thời yêu cầu phát triển đô thị, khắc phục tình trạng quy hoạch “Treo” cũng như đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị không phù hợp với quy hoạch được duyệt;

Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục, phổ biến pháp luật về quản lý trật tự xây dựng, nâng cao ý thức cộng đồng về trật tự, kỷ cương trong xây dựng trên địa bàn. Quán triệt và thực hiện nghiêm 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

iii) đối với Sở Xây dựng:

Chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị thường xuyên tổ chức tập huấn các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng, trật tự đô thị cho cán bộ quản lý xây dựng ở xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh.

Tiến hành rà soát các văn bản, quy định trong công tác quản lý đầu tư xây dựng, quản lý quy hoạch đô thị, xử lý vi phạm trật tự xây dựng để tham mưu cho UBND tỉnh ban hành, điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Tổ chức tập huấn, phổ biến và hướng dẫn thực hiện các nghị định của Chính phủ mới ban hành có liên quan tới hạ tầng kỹ thuật đô thị: xây dựng ngầm, cấp nước, thoát nước, nghĩa trang, chất thải rắn,...

Tổ chức kiểm tra và định kỳ làm việc với các địa phương về công tác quy hoạch xây dựng và chịu trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc UBND các huyện, thị về công tác quản lý quy hoạch xây dựng, điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt, công bố quy hoạch; công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn.

Hướng dẫn chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng thực hiện nghiêm túc quy định về treo biển báo tại công trường theo quy định tại Điều 74 của Luật Xây dựng. Nội dung của biển báo phải có đầy đủ các thông tin đã được quy định trong giấy phép xây dựng về diện tích xây dựng, số tầng, chiều cao tối đa toàn công trình và hình vẽ phối cảnh công trình...

Kiện toàn tổ chức, lực lượng Thanh tra xây dựng, chỉ đạo lực lượng thanh tra phối hợp với các địa phương để quản lý tốt quy hoạch và trật tự xây dựng; tăng cường công tác kiểm tra trật tự xây dựng trên địa bàn, kiên quyết xử lý và kiến nghị, xử lý nghiêm các chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, các nhà thầu vận thiết kế, giám sát và các tổ chức, cá nhân liên quan vi phạm trong công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị, báo cáo và đề xuất UBND tỉnh những biện pháp chấn chỉnh, khắc phục kịp thời.

Thông báo công khai các tổ chức, cá nhân có hành vi cố tình vi phạm trên website của tỉnh; kiến nghị xử lý và đình chỉ hoạt động xây dựng đối với tổ chức, cá nhân vi phạm theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Phối hợp với Sở Nội vụ trong việc nghiên cứu cơ chế, chính sách thu hút nhân lực, đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực cho cán bộ, công chức làm công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị, đặc biệt là tại các xã, phường, thị trấn.

iv) Trách nhiệm của các sở, ngành liên quan:

Sở Kế hoạch và Đầu tư: Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh các quy định quản lý dự án đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh cho phù hợp với các Luật có liên quan đến đầu tư và xây dựng.

Sở Tài chính: Hướng dẫn việc quản lý, cấp phát, thanh toán, quyết toán vốn kịp thời cho công tác lập quy hoạch xây dựng ở địa phương.

Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, trên cơ sở quy hoạch kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đô thị được phê duyệt hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã chỉ đạo phòng chuyên môn và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn trong việc quản lý đất đai, ngăn chặn kịp thời việc xây dựng trên đất không đúng theo quy hoạch kế hoạch sử dụng đất và chưa được cấp thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã có kế hoạch kiểm tra các công trình xây dựng có yếu tố ảnh hưởng đến môi trường tại các đô thị.

Các cơ quan thông tin đại chúng; các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp có trách nhiệm tuyên truyền phổ biến chủ trương chính sách pháp luật về xây dựng, quy hoạch đô thị đến với nhân dân biết để chấp hành, đồng thời giám sát, phát hiện, đưa tin kịp thời, chính xác các vấn đề liên quan đến vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

Các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ điện, nước và các dịch vụ khác liên quan đến công trình vi phạm trật tự xây dựng phải thực hiện nghiêm chỉnh đúng thời hạn theo yêu cầu trong quyết định đình chỉ thi công xây dựng, quyết định cưỡng chế phá dỡ của cấp có thẩm quyền; trường hợp không thực hiện, thực hiện không kịp thời hoặc dung túng, tiếp tay cho hành vi vi phạm

sẽ bị xử lý nghiêm theo quy định hoặc có thể bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự khi để xảy ra hậu quả nghiêm trọng (hiện tại Nghị định 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 cho phép cắt điện, cắt nước khi chủ đầu tư có tình vi phạm, đã được nhắc nhở nhiều lần. Tuy nhiên, khi Luật xây dựng năm 2014 có hiệu lực thì Nghị định này hết hiệu lực điều này gây rất khó khăn có công tác quản lý xây dựng của địa phương).

Thứ hai, đối với 03 thị xã là Đồng Xoài, Bình Long, Phước Long cần sớm có thiết kế đô thị hợp lý, quy định về số tầng trong các tuyến đường khu vực trung tâm và tiến tới thiết kế đô thị cho các thị trấn của các huyện

Thực tế mật độ, kiến trúc các công trình trên địa bàn các thị xã hay các thị trấn của các huyện chính là dẫn chứng cụ thể cho vấn đề bức thiết của việc cần có một thiết kế đô thị hợp lý cho các thị xã, thị trấn của các huyện. Song song với kế hoạch thiết kế bản vẽ quy hoạch 1/500 là việc thực hiện hóa kế hoạch đô thị. Cụ thể bằng văn bản pháp quy bởi lâu nay tất cả đều chỉ là ý tưởng chung và việc cấp phép số tầng hay mật độ xây dựng đều dựa vào ý tưởng chung đó. Cũng cần xem xét nghiên cứu để đưa ra số tầng tối đa, tối thiểu được xây trên các tuyến phố chính sao cho hợp lý với điều kiện thực tế để nhân dân biết, tránh tình trạng xây dựng chỗ cao, chỗ thấp hiện nay.

Thứ ba, trong quy hoạch phát triển cần định hướng cho các thị xã và các thị trấn của các huyện theo những phân khu chức năng, tăng cường công tác quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch

Sau khi việc phân chia thành các khu chức năng hoàn chỉnh, thì các thị xã và thị trấn thuộc các huyện sẽ có một diện mạo kiến trúc đẹp hơn, hiện đại hơn. Như thế, nhân dân sẽ có cái nhìn rõ nét hơn về quy hoạch đối với 03 thị xã, đất được chia theo mục đích sử dụng rõ ràng hơn, từ đó dễ giám sát giảm thiểu được tình trạng xây dựng sai phép, đồng thời các công trình vi phạm trật tự xây dựng sẽ được phát hiện dễ hơn.

Khi xét duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết, cần chú trọng đến cả những bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian, cảnh quan, bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bản đồ ghi chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng...sau khi đồ án quy hoạch đã được duyệt, cần được tổ chức thực hiện trên cơ sở các quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch. Song song là việc tổ chức công bố và công khai các đồ án quy hoạch đã được duyệt cho dân biết, dân kiểm tra và thực hiện, đưa ra các chỉ giới quy hoạch và cắm mốc ngoài thực địa. Xét duyệt địa điểm xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư, cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng thông qua việc cấp chứng chỉ quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng, tạo điều kiện để các tổ chức các cá nhân xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch, đảm bảo chất lượng cảnh quan tại các địa phương.

Thứ tư, đối với hệ thống các chính sách, quy định pháp luật về quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng phải nhất quán, đầy đủ, công khai và phù hợp với thực tế

Hệ thống chính sách là căn cứ pháp lý trong suốt quá trình thực hiện công tác quản lý việc cấp phép xây dựng. Muốn công tác trên thực hiện nhanh gọn chính xác đạt hiệu quả cao thì ngay trong khâu đầu tiên, đó là việc soạn thảo các văn bản chính sách liên quan phải phù hợp với thực tế, đồng bộ, nhất quán, đầy đủ chi tiết nhưng không rườm rà xa đà vào các thủ tục không cần thiết và khi văn bản thực thi phải công bố rộng rãi cho nhân dân. Tức là văn bản quy phạm pháp luật phải có tính khả thi khi đưa và được áp dụng. Văn bản không có tính khả thi, không những là một dẫn chứng cụ thể cho một hệ thống pháp luật thiếu chặt chẽ, mà khi đưa vào áp dụng thực tế nó còn là vật cản cho tiến trình công việc liên quan tới nó. Vì vậy, khi soạn thảo bất kỳ một văn bản mới chung, văn bản xây dựng nói riêng, các cơ quan hành chính nhà nước cũng nên chú ý tới tính khả thi của nó. Biện pháp được đưa ra đó là nên có phần dự thảo và trước khi đưa ra bất kỳ một văn bản chính thức nào, ngoài

việc hỏi các ý kiến chuyên gia cố vấn, nên đưa lên các phương tiện thông tin đại chúng để lấy ý kiến tiếp thu ý kiến nhân dân tránh hiện tượng một số cá nhân lợi dụng đưa lợi ích tập thể thành lợi ích của một nhóm nhỏ.

Nhất quán ở đây phải từ Trung ương đến địa phương. Một văn bản từ Trung ương đưa ra, khi địa phương quyết định đưa vào áp dụng hay làm căn cứ một điểm nào đó thì chỉnh sửa sao cho phù hợp với địa phương mình, chứ không phải chỉnh sửa sai khác nội dung so với văn bản gốc.

Trong các văn bản cần phải có từng điều khoản quy định rõ cho từng trường hợp áp dụng cụ thể xảy ra khi văn bản được đưa vào áp dụng cụ thể, tạo điều kiện cho các cán bộ chuyên môn dễ dàng giải quyết công việc dựa trên cơ sở pháp lý và thực thi tốt nhiệm vụ được giao của mình. Đồng thời, giúp nhân dân hiểu rõ tình hình, tránh xảy ra nhưng tranh chấp khiếu nại do thủ tục không rõ ràng.

Một số văn bản khi được triển khai trong cuộc sống thực tế, đặc biệt liên quan đến lĩnh vực cấp phép và quản lý trật tự xây dựng sẽ có ảnh hưởng đến lợi ích của nhiều người dân. Vì vậy, khi thực thi văn bản cần công khai minh bạch trước nhân dân bằng nhiều hình thức như: công bố trên các website của cơ quan, thông báo trên báo đài, thông báo trên loa truyền thanh phường, xã, đăng trên bản tin phường, đăng trên bản tin của ngành có liên quan đến địa phương.

Thứ năm, đối với các thủ tục hành chính, nếu hệ thống chính sách là căn cứ pháp lý trong mọi công việc, thì việc thực hiện các thủ tục hành chính là con đường đưa hệ thống chính sách đi áp dụng vào thực tế. Do đó, trong công tác cấp phép xây dựng, các địa phương cũng nên chú ý tới thực hiện các thủ tục hành chính sao cho nhanh gọn hiệu quả.

Trong thời đại công nghệ hiện nay, việc áp dụng công nghệ thông tin trong cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng là một trong những giải

pháp hay hiệu quả. Chúng ta hoàn toàn có thể áp dụng công nghệ thông tin địa lý (GIS) vào quản lý đô thị như thực tế các địa phương Vũng Tàu, Phú Yên... đã làm. Như vậy việc áp dụng trên các khu trung tâm, khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước là điều có thể. Nhưng điều đặt ra là tại các khu trung tâm phải có đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án quy hoạch nông thôn mới với các thông tin về diện tích, số tờ, số thửa và các thông tin quy hoạch chi tiết 1/500 với các thông tin về diện tích, số thửa và các thông tin đã được số hóa. Chương trình được sử dụng theo chức năng của người đăng nhập hệ thống. Người dân không phải mang giấy tờ, xếp hàng giờ để chờ tới lượt làm thủ tục cấp phép xây dựng, thay vào đó, họ chỉ cần truy cập internet, điền thông tin theo mẫu có sẵn trên Website của Phòng Quản lý đô thị (Nên có phương hướng làm thí điểm tại Thị xã Đồng Xoài và có thể nhân dân rộng tới các địa phương khác). Khi người sử dụng có vai trò tiếp nhận và thụ lý hồ sơ xin phép xây dựng, máy tính sẽ xuất hiện trong đó thể hiện đầy đủ những thư mục: Hồ sơ tiếp nhận, bổ sung hồ sơ, trình ký, tìm kiếm,... hoặc thông tin liên quan về mã hồ sơ, ngày giao-nhận hồ sơ, chủ đầu tư, vị trí và diện tích thửa đất, diện tích xây dựng, vị trí thiết kế... kết hợp với bản đồ số, người thụ lý hồ sơ sẽ nhanh chóng xác định được thửa đất, tính toán những số liệu, giải quyết những vướng mắc...và hoàn tất thủ tục cấp phép. Tất nhiên, các cán bộ tiếp nhận, xử lý thông tin gửi đến còn phải cử người đến trực tiếp khảo sát hiện trạng trước khi cấp phép. Công chức lãnh đạo phòng Quản lý đô thị hoặc phòng Kinh tế và Hạ tầng có thể đăng nhập vào hệ thống và theo dõi tiến độ công việc của nhân viên, kiểm tra xem xét nhắc nhở khi cần thiết. Người dân cũng không phải mang giấy tờ, xếp hàng để chờ đến lượt cấp phép xây dựng, thay vào đó, họ chỉ cần truy cập internet, điền thông tin theo mẫu mẫu có sẵn trên website của các phòng quản lý xây dựng, nhấn vào nút gửi và chờ ngày nhận giấy phép.

Thứ sáu, tiếp tục kiện toàn bộ máy và nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho công chức quản lý việc cấp phép xây dựng. Con người luôn là yếu tố chủ chốt trong các công việc. Quản lý trật tự xây dựng, cấp giấy phép xây dựng cũng thế. Khi thay đổi được con người, tự khắc công việc sẽ có nhiều chuyển biến và hiệu quả.

Do đó, ngay từ khâu tuyển dụng cán bộ, công chức cho công tác cấp phép xây dựng là một lĩnh vực khá nhạy cảm, cần phải đặt mục tiêu công việc là trung tâm. Tức là phải ưu tiên người đủ tài, đủ đức. Mặt khác cũng ngày càng đem gần trực tiếp lợi ích xã hội của đơn vị với chức vụ các nhân của người lãnh đạo cũng như các quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của họ nhằm thúc đẩy người lãnh đạo tuyển dụng người giỏi để hoàn thành công việc. Trong quá trình làm việc, một mặt luôn luôn tạo điều kiện để cán bộ, công chức có điều kiện trao dồi thêm kỹ năng nghiệp vụ, đạo đức lý luận như: Kết hợp với các trường đại học mở các lớp bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ xử lý những trường hợp thực tế ở địa phương, cử đi học lớp bồi dưỡng chính trị... trong thời đại hội nhập như hiện nay, với tỷ lệ người dùng internet khá cao, thì những ứng dụng công nghệ thông tin sẽ được ứng dụng rộng rãi trong công tác cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng, do đó UBND tỉnh và các huyện thị nên đặc biệt chú trọng công tác bồi dưỡng cán bộ, công chức trong lĩnh vực công nghệ thông tin liên quan đến công tác chuyên môn. Mặt khác, UBND tỉnh nói chung và UBND các huyện thị nói riêng phải tăng cường giám sát và kiên quyết hơn nữa trong công việc xử lý cán bộ, công chức chuyên môn có những hành động sai trái trong công việc, thay thế những cán bộ nếu không đủ phẩm chất đạo đức.

Ngoài việc dùng người trong công việc, muốn tăng năng suất đạt hiệu quả cao thì người lãnh đạo cũng cần phải quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của những con người đó. Mặc dù trong những năm gần đây, Nhà

nước đã có nhiều biện pháp cải cách chế độ tiền lương nhưng vẫn chưa hợp lý. Thực tế cho thấy, với chỉ tiền lương công chức cấp phép và thanh tra xây dựng khó có thể đáp ứng, lo toan cuộc sống gia đình mình, đặc biệt những năm qua tuy tỉ lệ lạm phát đã giảm nhưng mức độ tăng lương không theo kịp được mức độ lạm phát như hiện nay. Đó là nguyên nhân dẫn đến việc cán bộ xây dựng phải đi làm ngoài và nhiều khi không tập trung được vào công việc chuyên môn, và đó cũng như là một “hoàn cảnh” làm nảy sinh tiêu cực trong công tác cấp phép và quản lý trật tự xây dựng tại các địa phương. Do vậy, cần phải cải cách chính sách cải cách tiền lương để ít nhất lương cán bộ, công chức của tỉnh Bình Phước nói riêng và của cả nước nói chung có thể sống được bằng mức lương thực sự của mình và tập trung vào công việc chuyên môn mà chính quyền và nhân dân ủy thác. Song song với nâng cao đời sống vật chất, UBND tỉnh Bình Phước cũng nên quan tâm hơn nữa tới đời sống tinh thần của cán bộ, công chức, người lao động như: Khen thưởng những đồng chí hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, tổ chức các hoạt động thể dục thể thao, tổ chức liên hoan văn nghệ,.. một khi tinh thần thoải mái, năng suất làm việc sẽ nâng cao.

Một biện pháp khác cũng nhằm nâng cao hiệu quả làm việc của đội ngũ cán bộ, công chức đó là thường xuyên cải thiện môi trường làm việc để cán bộ có thể phát huy hết năng lực trí tuệ của mình phục vụ cho công tác chuyên môn như trang bị máy móc thiết bị phù hợp với ngành nghề cấp phép xây dựng. Đồng thời, cần bố trí hợp lý thời gian để đảm bảo việc học tập của cán bộ, nhân viên không làm ảnh hưởng đến công tác chung.

Thứ bảy, phải tăng cường công tác kiểm tra giám sát việc thực hiện cấp phép xây dựng và quản lý trật tự đô thị

Kiện toàn các cơ quan chuyên môn của bộ máy quản lý đô thị, kinh tế và hạ tầng, thanh tra xây dựng, cán bộ địa chính – xây dựng của từng địa phương

trên địa bàn tỉnh. Từng cơ quan rà soát chức năng, nhiệm vụ theo tinh thần cải cách hành chính, tăng cường trách nhiệm và tự chịu trách nhiệm. Tập trung về một đầu mối. Xây dựng quy chế phối hợp giữa các các phòng, ban, ngành trong công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh. Phân công rõ ràng và thông báo rộng rãi trên Đài truyền thanh và trên Website của quận về các cơ quan có trách nhiệm chủ trì giải quyết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực cấp phép xây dựng để nhân dân biết, thuận lợi trong liên hệ khi có nhu cầu.

Tăng cường kiểm tra, giám sát cán bộ trong việc thực thi công vụ, đặc biệt là trong việc triển khai thực hiện nhiệm vụ chuyển môn tại thực địa để kịp thời nhắc nhở, uốn nắn các trường hợp xuê xoa, các trường hợp cầu thả, các trường hợp vi phạm nguyên tắc chuyên môn nghiệp vụ. Xây dựng các tiêu chuẩn đánh giá kết quả công tác, việc khen thưởng, kỷ luật phải rõ ràng. Kiên quyết xử lý những cán bộ không đủ tư cách đạo đức, thiếu trách nhiệm trong công việc, cố ý làm sai, có biểu hiện tham ô, tham nhũng. Tuy nhiên, cũng cần quan tâm đào tạo, đào tạo lại hoặc tạo điều kiện học tập cho cán bộ có tư cách tốt, trung thực, có kinh nghiệm trong chuyên môn, nhạy bén, có trách nhiệm với công việc và có triển vọng phát triển.

Thường xuyên mở các lớp tuấn huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ, triển khai các nội dung mới trong công tác quản lý nhà nước về quản lý xây dựng để công chức, người lao động có điều kiện được nâng cao trình độ chuyên môn, kịp thời nắm bắt được các nội dung mới qua đó thống nhất trong việc triển khai thực hiện.

Một trong những nội dung cần quan tâm là tập trung củng cố và kiện toàn bộ phận địa chính ở các phường. Thực tế hiện nay, một chức danh cán bộ địa chính ở phường thường bao gồm địa chính - xây dựng, thậm chí là cả mảng môi trường. Do vậy, đa phần các cán bộ địa chính ở các phường kiêm

nhiệm quá nhiều công việc, đặc biệt trong quản lý xây dựng và trong công tác đền bù, giải tỏa nên việc tham mưu trong công tác quản lý nhà nước giám sát việc xây dựng còn nhiều hạn chế.

- Rà soát chức năng, nhiệm vụ của các phòng, ban, đơn vị, cá nhân để phân công, phân nhiệm rõ ràng, giao trách nhiệm cho người đứng đầu đơn vị nếu để xảy ra các vi phạm tại địa bàn quản lý.

- Tăng cường phân cấp và nâng cao tính tự chịu trách nhiệm của các cấp đối với QLNN về cấp phép xây dựng theo nguyên tắc công việc của đơn vị nào, cấp nào giải quyết tốt hơn thì giao cho đơn vị cấp đó. Chủ tịch UBND huyện, thị chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh nếu để xảy ra tình trạng vi phạm pháp luật về trật xây dựng, xây dựng không phép.

- UBND các cấp cũng cần thiết lập một đường dây nóng để nhận các tố cáo vi phạm về trật tự xây dựng, người tố cáo sẽ được thưởng ở mức cao nhất và được giữ bí mật thông tin người cung cấp. Người dân cũng có thể tố cáo về thanh tra viên về xử lý không đúng và Đội trưởng đội thanh tra có trách nhiệm giải quyết ngay lập tức về những tố cáo này, đình chỉ ngay những Thanh Tra viên vi phạm và xử lý kỷ luật. Các khoản tiền thu được trong vi phạm sẽ được bố trí chủ yếu cho việc duy trì đội thanh tra này cũng như thưởng cho những người tố cáo vi phạm xây dựng.

Thứ tám, tuyên truyền nâng cao ý thức người dân đối với việc xin cấp phép xây dựng

Như đã phân tích ở trên, ý thức người dân là một trong những nguyên nhân thiếu sót trong công tác cấp phép xây dựng và nguyên nhân chủ yếu trong những vụ vi phạm trật tự đô thị. Vì vậy, công tác tuyên truyền nhằm nâng cao ý thức người dân là hết sức cần thiết, do đó UBND tỉnh nói chung và UBND các huyện thị nói riêng cần chú ý tới những biện pháp nhằm nâng cao ý thức về pháp luật cho nhân dân như: Phổ biến công khai và kịp thời các

văn bản pháp luật trên các phương tiện thông tin như: Đài tuyên thanh các xã, Phường; Bảng thông báo của các xã, Phường.

Thứ chín, tổ chức phòng chuyên môn cấp phép xây dựng

Hiện nay, phòng Quản lý đô thị ở các thị xã và phòng Kinh tế và Hạ tầng ở huyện trên địa bàn tỉnh Bình Phước hiện nay chỉ được giao từ 7-8 biên chế. Trong khi khối lượng công việc tương đối nhiều. Do đó, UBND tỉnh Bình Phước cần xem xét tăng thêm nhân lực.

Các cơ quan cấp trên hỗ trợ các phần mềm quản lý về công tác cấp phép xây dựng để thuận tiện cho việc triển khai.

Kết luận chương 3

Để tiếp tục làm tốt công tác quản lý Nhà nước trong việc cấp phép xây dựng của tỉnh Bình Phước trong thời gian tới. Trong chương 3 tác giả đã phân tích và làm rõ thực trạng của công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng trong thời gian qua và đưa ra các giải pháp nhằm thực hiện tốt hơn công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng. Đồng thời, tác giả cũng đề xuất một số phương hướng, giải pháp nhằm thực thực hiện tốt hơn trong công tác quản lý việc cấp phép xây dựng trong thời gian tới.

KẾT LUẬN

Nhận thấy được sự cần thiết cấp bách trong thời gian qua trong quản lý trật tự xây dựng đô thị đặc biệt cấp phép xây dựng. Quốc hội, Chính Phủ, Bộ Xây dựng và UBND tỉnh đã xây dựng nhiều văn bản quy phạm như: Luật Xây dựng, các Nghị định của Chính Phủ, Quyết định của UBND tỉnh, Chỉ thị số 14/2007/CT-BXD về đẩy mạnh công tác cấp phép xây dựng và tăng cường quản lý trật tự xây dựng đô thị... Nhằm tạo cơ sở pháp lý vừa thông thoáng, vừa đơn giản để công tác trên được thực thi có hiệu quả hơn.

Và thực tế đã chứng minh, bằng sự nỗ lực của chính quyền và nhân dân tỉnh, trong thời gian qua công tác này đã thu được những kết quả đáng khích lệ. hàng loạt công trình vi phạm bị xử lý, xử phạt hành chính, phá bỏ phần xây dựng sai phép, kỷ luật hàng loạt cán bộ liên quan... mặc dù vậy, vẫn còn khá nhiều hạn chế như thủ tục hành chính tuy đã có cải cách nhưng vẫn còn tương đối rườm rà, đặc biệt có điểm chưa phù hợp với thực tế, chủ yếu mới xử lý mạnh tay với những công trình nhỏ lẻ ở các điểm quy hoạch, những công trình “bị lộ”, vẫn tồn tại những công trình lấn chiếm đất công...

Và để khắc phục những hạn chế trên, rất cần sự cố gắng hơn nữa của chính quyền trong công tác cải cách thủ tục hành chính, nâng cao trình độ chuyên môn cũng như làm trong sạch đội ngũ cán bộ. Nhưng trước hết, UBND tỉnh cần khẩn trương hoàn thành và công khai quy hoạch chi tiết 1/500. Bản quy hoạch ra đời sẽ thuận lợi hơn rất nhiều trong công tác cấp phép xây dựng, bản quy hoạch cũng là điều kiện tiên quyết trong việc áp dụng công nghệ thông tin trong công tác cấp phép xây dựng – một biện pháp đơn giản hóa thủ tục hành chính, một giải pháp nâng cao hiệu quả công tác cấp phép xây dựng và quản lý trật tự đô thị hữu hiệu trong thời đại công nghệ số hiện nay. Ngoài ra cũng cần tuyên truyền vận động nhằm tăng cường nhận thức của nhân dân đối với công tác này.

Với tất cả sự nỗ lực như thế, hy vọng trong những năm tới vi phạm trật tự xây dựng không còn phải là một vấn nạn của địa phương Bình Phước và của các địa phương khác trên cả nước để chúng ta có thể tự hào rằng người Việt Nam ngoài những thành phố lớn còn có nhưng địa phương tuy kinh tế còn gặp nhiều khó khăn nhưng trong công tác quản lý quy hoạch, xây dựng đồng bộ, bài bản đáng để các địa phương khác tới học tập kinh nghiệm quản lý.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Xây dựng (2012). *Thông tư số 10/2012/TT-BXD* ngày 20 tháng 12 năm 2012 của về hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 09 năm 2012 về cấp phép xây dựng, Hà Nội.
2. Bộ Xây dựng (2016). *Thông tư số 03/2016/TT-BXD* ngày 10 tháng 3 năm 2016 quy định phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, Hà Nội.
3. Bộ Xây dựng (2016). *Thông tư số 05/2016/TT-BXD* ngày 30 tháng 3 năm 2015 quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ, Hà Nội.
4. Bộ Xây dựng (2016). *Thông tư số 10/2016/TT-BXD* ngày 15 tháng 3 năm 2016 quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng, Hà Nội.
5. Bộ Xây dựng (2016). *Thông tư số 12/2016/TT-BXD* ngày 29 tháng 6 năm 2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành, Hà Nội.
6. Bộ Xây dựng (2016). *Thông tư số 15/2016/TT-BXD* ngày 30 tháng 6 năm 2016 hướng dẫn về cấp phép xây dựng, Hà Nội.
7. Bộ Xây dựng (2013). *Quyết định số 172/QĐ-BXD* ngày 06 tháng 02 năm 2013 về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, bãi bỏ thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, Hà Nội.
8. Bộ Xây dựng (2015). *Quyết định số 2779/BXD-HĐXD* ngày 25 tháng 11 năm 2015 về việc tăng cường quản lý trật tự xây dựng đô thị, Hà Nội.

9. Bộ Xây dựng (2015). Công văn 2078/BXD-GĐ ngày 11 tháng 9 năm 2015 về việc tăng cường quản lý quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị bền vững, ứng phó với thiên tai và biến đổi khí hậu, Hà Nội.
10. Bộ Xây dựng (2007). Chỉ thị số 02/2007/CT-BXD ngày 07 tháng 02 năm 2007 về đẩy mạnh công tác cấp phép xây dựng và tăng cường quản lý trật tự xây dựng, Hà Nội.
11. Bộ Xây dựng (1996). Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14 tháng 12 năm 1996 về việc ban hành quy chuẩn xây dựng tập I, Hà Nội.
12. Bộ Xây dựng (1997). Quyết định số 439/BXD-CSXD ngày 25 tháng 9 năm 2007 về việc ban hành quy chuẩn xây dựng tập II và tập III, Hà Nội.
13. Bộ Xây dựng (2008). Quyết định số 09/2008/QĐ-BXD ngày 06 tháng 6 năm 2008 về việc ban hành quy chuẩn xây dựng Việt Nam “nhà ở và công trình công cộng- an toàn sinh mạng và sức khỏe”, Hà Nội.
14. Bộ Xây dựng (2010). Chỉ thị số 01/2007/CT-BXD ngày 12 tháng 02 năm 2010 về việc tăng cường thực hiện các nội dung của Quyết định số 09/2008/QĐ-BXD ngày 06/6/2008 của bộ trưởng bộ xây dựng về việc ban hành quy chuẩn xây dựng Việt Nam “ nhà ở và công trình công cộng - an toàn sinh mạng và sức khỏe” , Hà Nội.
15. Bộ Xây dựng (2015). Công văn số 1401/BXD-TTr ngày 26 tháng 06 năm 2015 về việc xử lý công trình vi phạm trật tự xây dựng, Hà Nội.
16. Bộ Xây dựng (2014). Công văn số 3482/BXD-HĐXD ngày 30 tháng 12 năm 2014 về việc thực hiện Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, Hà Nội.
17. Bộ Xây dựng (2008). Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD quy chuẩn quy hoạch, Hà Nội.
18. Bộ Xây dựng (2010). QCVN 06: 2010/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, Hà Nội.

19. Chính phủ (2015). *Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng*, Hà Nội.
20. Chính phủ (2012). *Nghị định số 64/2012/NĐ ngày 04 tháng 9 năm 2012 về cấp giấy phép xây dựng*, Hà Nội.
21. Chính Phủ (2007). *Chỉ thị số 14/2007/CT-TTg ngày 13 tháng 06 năm 2007 về tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng tại các đô thị*, Hà Nội.
22. Chính Phủ (2016). *Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15 tháng 02 năm 2016 về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị*, Hà Nội.
23. Chính Phủ (2013). *Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2013 Quy định xử phạt hành chính trong hoạt động xây dựng; Kinh doanh bất động sản; Khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; Quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; Quản lý phát triển nhà và công sở*, Hà Nội.
24. Chính Phủ (2015). *Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 về quản lý chất lượng công trình xây dựng*, Hà Nội.
25. Chính Phủ (2007). *Nghị định 180/2007/NĐ-CP ngày 7 tháng 12 năm 2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị*, Hà Nội.
26. Chính Phủ (2015). *Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng*, Hà Nội.
27. Chính Phủ (2015). *Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng*, Hà Nội.
28. Nguyễn Cảnh Hợp (2014), *Hoàn thiện pháp luật hành chính và cải cách hành chính ở Việt Nam hiện nay*, NXB Tư Pháp, Hà Nội.
29. Trương Đức Linh, Cao Vũ Minh (2011), *Nâng cao biện pháp quản lý hành chính nhà nước*, NXB thống kê, Hà Nội.

30. Trần Đức Lượng - Phó Tổng Thanh tra làm chủ nhiệm (năm 2002), *Đề tài “Hoàn thiện cơ chế thanh tra, kiểm tra, giám sát nhằm nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước” đã đánh giá hệ thống tổ chức bộ máy, cơ chế vận hành công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát*, Hà Nội.

31. Cao Vũ Minh (2011), *Bàn về biện pháp quản lý hành chính trong lĩnh vực xây dựng*, Tạp chí Luật học, tr.41-46.

32. Quốc Hội (2014). *Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014*, Hà Nội.

33. Quốc hội (2011). *Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11 tháng 11 năm 2011*, Hà Nội.

34. Quốc hội (2011). *Luật Tố cáo số 03/2011/QH13 ngày 11 tháng 11 năm 2011*, Hà Nội.

35. Quốc Hội (2003). *Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003*, Hà Nội.

36. Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước (2011, 2012, 2013, 2014, 2015). *Báo cáo tổng kết ngành xây dựng từ năm 2011 tới 2015; báo cáo tổng kết Nhiệm kỳ 2011 – 2015 của UBND tỉnh Bình Phước*, Bình Phước.

37. Võ Minh Sơn (2012), *Bắt cập pháp luật hành chính về cấp phép xây dựng*, Tạp chí Nhà nước và pháp luật tr.34-36.

38. UBND tỉnh Bình Phước (2013). *Quyết định số 18/2013/QĐ-UBND ngày 25 ngày 4 tháng 2013 Ban hành quy định về quản lý hệ thống đường đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Phước*, Bình Phước.

39. UBND tỉnh Bình Phước (2013). *Quyết định số 61/2013/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2013 Ban hành quy định cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước*, Bình Phước.

40. UBND tỉnh Bình Phước (2014). *Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 21/3/2014 Ban hành quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Bình Phước*, Bình Phước.

41. UBND tỉnh Bình Phước (2014). *Quyết định số 09/2014/QĐ-UBND ngày 14/5/2014 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Bình Phước đến năm 2020 và định hướng phát triển tới năm 2030*, Bình Phước.

42. UBND tỉnh Bình Phước (2014). *Quyết định 1301/QĐ-UBND ngày 17 tháng 06 năm 2014 về việc công bố bộ thủ tục hành chính áp dụng tại UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bình Phước*, Bình Phước.

43. Nguyễn Cửu Việt (2006), *Các biện pháp quản lý nhà nước có hiệu quả*, NXB Tư pháp, Hà Nội.

Phụ lục 1:
CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH CỦA BÌNH PHƯỚC

Đơn vị hành chính cấp Huyện	Thị xã			Huyện							
	Đồng Xoài	Bình Long	Phước Long	Bù Đang	Bù Đốp	Bù Gia Mập	Chơn Thành	Đồng Phú	Hớn Quản	Lộc Ninh	Phú Riềng
Diện tích (km²)	168,47	126,28	118,83	1.503	377,5	1.061,16	389,49	935,4	663,79	853,95	674,97
Dân số (người)	88.38	57.59	50.019	131.296	45.253	72.907	62.562	86.896	95.681	115.268	92.016
Mật độ dân số (người/km²)	472	456	421	87	120	68,7	161	93	144	135	136,3
Số đơn vị hành chính	5 phường và 3 xã	4 phường và 2 xã	5 phường và 2 xã	1 thị trấn và 15 xã	1 thị trấn và 6 xã	8 xã	1 thị trấn và 8 xã	1 thị trấn và 10 xã	13 xã	1 thị trấn và 15 xã	10 xã

Phụ lục 2:

MỘT SỐ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN CẤP PHÉP XÂY DỰNG ĐÃ ĐƯỢC NIÊM YẾT CÔNG KHAI

1. Cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở đô thị và nhà ở riêng lẻ tiếp giáp hành lang các trục giao thông Quốc lộ, đường tỉnh hoặc theo quy định của UBND cấp huyện thuộc địa giới hành chính của huyện, thị xã. Mã số hồ sơ : T-BPC-257325-TT

a) Trình tự thực hiện:

- Bước 1: Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ trực tiếp tại Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện /Phòng Quản lý đô thị thị xã. Bộ phận tiếp nhận kiểm tra hồ sơ, nếu hồ sơ hợp lệ thì ghi phiếu hẹn; trường hợp hồ sơ không hợp lệ thì hướng dẫn cá nhân, tổ chức hoàn chỉnh hồ sơ, sau đó chuyển hồ sơ đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện /Phòng Quản lý đô thị thị xã để thẩm định.

- Bước 2: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện /Phòng Quản lý đô thị thị xã thẩm định hồ sơ. Trường hợp hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng chưa đảm bảo về mặt kỹ thuật chuyên môn, thì cơ quan thẩm định hồ sơ phải có văn bản trả lời chính thức trong vòng 07 ngày làm việc. Thời gian hoàn chỉnh hồ sơ không tính vào thời hạn cấp Giấy phép xây dựng.

- Bước 3: Tổ chức, cá nhân nhận kết quả và nộp lệ phí theo quy định tại nơi nộp hồ sơ.

b) Cách thức thực hiện: Nộp trực tiếp tại: Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Phòng Quản lý đô thị thị xã/ Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ gồm:

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, theo mẫu (cơ quan cấp phép xây dựng cung cấp mẫu).

+ Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:

. Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/50 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

. Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;

. Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/50 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin tỷ lệ 1/50 - 1/200.

- Số lượng hồ sơ : 02 bộ.

d) Thời hạn giải quyết: 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

e) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

f) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: UBND cấp huyện.

- Cơ quan thực hiện: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện/Phòng Quản lý đô thị thị xã.

- Cơ quan phối hợp : Văn phòng HĐND và UBND cấp huyện, UBND cấp xã và Văn phòng ĐKQSDĐ.

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy phép xây dựng .

h) Lệ phí : 50.000đ/trường hợp.

d) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở.

e) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính :

- Điều kiện chung để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ:

Các loại công trình và nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện sau:

- + Phù hợp với quy hoạch xây dựng, mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư.
- + Tùy thuộc vào quy mô, tính chất, địa điểm xây dựng, công trình được cấp giấy phép xây dựng phải: Tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận và các yêu cầu về: Giới hạn tĩnh không, độ thông thủy, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật, phòng cháy chữa cháy (viết tắt là PCCC), hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

- + Hồ sơ thiết kế xây dựng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện; thiết kế phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250 m², dưới 3 tầng và không nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa thì chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế xây dựng và tự chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.

- Điều kiện riêng để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ

Ngoài việc đáp ứng các điều kiện chung quy định tại Điều 5 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2014 của Chính phủ, công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ để được cấp giấy phép xây dựng còn phải đáp ứng các điều kiện riêng sau đây:

- + Đối với công trình và nhà ở riêng lẻ trong đô thị:
 - . Phù hợp với: Quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị 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, thì phải phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

. Công trình xây dựng dân dụng cấp đặc biệt, cấp I trong đô thị phải có thiết kế tầng hầm theo yêu cầu của đồ án quy hoạch đô thị và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với công trình xây dựng ngoài đô thị:

. Đối với công trình xây dựng không theo tuyến: 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;

. Đối với công trình xây dựng theo tuyến: Phải phù hợp với vị trí và phương án tuyến đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.

l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003.

- Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

- Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

- Quyết định số 172/QĐ-BXD ngày 06/02/2013 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, bãi bỏ thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Quyết định số 42/2012/QĐ-UBND ngày 21/12/2012 của UBND tỉnh Bình Phước về ban hành mức thu một số loại phí, lệ phí trên địa bàn tỉnh.

- Quyết định số 61/2013/QĐ-UBND ngày 24/12/2013 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

2. Cấp giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ tại nông thôn (có vị trí tiếp giáp với hành lang các trục giao thông Quốc lộ, đường tỉnh và đường huyện đã có quy định hành lang lộ giới). Mã số hồ sơ: T-BPC-257331-TT

a) Trình tự thực hiện:

- Bước 1: Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ trực tiếp tại Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện /Phòng Quản lý đô thị thị xã. Bộ phận tiếp nhận kiểm tra hồ sơ, nếu hồ sơ hợp lệ thì ghi phiếu hẹn; trường hợp hồ sơ không hợp lệ thì hướng dẫn cá nhân, tổ chức hoàn chỉnh hồ sơ, sau đó chuyển hồ sơ đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện /Phòng Quản lý đô thị thị xã để thẩm định.

- Bước 2: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện /Phòng Quản lý đô thị thị xã thẩm định hồ sơ. Trường hợp hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn chưa đảm bảo về mặt kỹ thuật chuyên môn, thì cơ quan thẩm định hồ sơ phải có văn bản trả lời chính thức trong vòng 07 ngày làm việc. Thời gian hoàn chỉnh hồ sơ không tính vào thời hạn cấp Giấy phép xây dựng.

Bước 3: Tổ chức, cá nhân nhận kết quả và nộp lệ phí theo quy định tại nơi nộp hồ sơ.

b) Cách thức thực hiện: Nộp trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Phòng Quản lý đô thị thị xã/ Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ gồm:

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục số 14 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng.

+ Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:

. Sơ đồ mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/50 - 1/500, theo mẫu tại Phụ lục số 15 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng.

. Bản vẽ các mặt đứng chính của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200.

. Bản vẽ sơ đồ đầu nối hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin, tỷ lệ 1/50 - 1/200.

* Ngoài các tài liệu quy định đối với mỗi loại công trình, nhà ở riêng lẻ nêu tại các Điều 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng; tùy thuộc địa điểm xây dựng công trình, quy mô công trình, tính chất công trình, đối chiếu với các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành và các quy định của pháp luật liên quan, hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng còn phải bổ sung các tài liệu sau:

. Bản vẽ hệ thống phòng cháy chống cháy (PCCC) tỷ lệ 1/50 - 1/200, được đóng dấu thẩm duyệt đối với công trình thuộc danh mục yêu cầu phải thẩm duyệt phương án phòng cháy chống cháy theo quy định của pháp luật về PCCC.

. Báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư theo quy định; Báo cáo thẩm tra thiết kế do cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng hoặc tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện, kèm theo các bản vẽ kết cấu chịu lực chính có ký tên, đóng dấu của tổ chức, cá nhân thiết kế. Đối với nhà ở riêng lẻ không bắt buộc phải có báo cáo thẩm định, phê duyệt thiết kế; nhưng nếu quy mô từ 3 tầng trở lên hoặc có tổng diện tích sàn xây dựng từ 250 m² trở lên thì phải do tổ chức tư vấn hoặc cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định

thiết kế. Cơ quan cấp phép xây dựng chỉ kiểm tra tính hợp lệ của các bản vẽ kết cấu chịu lực. Tổ chức, cá nhân thiết kế và thẩm tra thiết kế (nếu có) phải chịu trách nhiệm về kết quả thiết kế do mình thực hiện.

Đối với nhà ở riêng lẻ dưới 3 tầng hoặc có tổng diện sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m², hộ gia đình có thể tự tổ chức thiết kế và phải chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.

. Quyết định phê duyệt dự án kèm theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở (nếu có) của cơ quan quản lý nhà nước về công trình xây dựng chuyên ngành theo quy định.

. Văn bản phê duyệt biện pháp thi công của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận, đối với công trình xây chen có tầng hầm.

. Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế theo Phụ lục số 9 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng, kèm theo bản sao có chứng thực chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

- Số lượng hồ sơ : 02 bộ.

d) Thời hạn giải quyết: 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

e) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

f) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: UBND cấp huyện.

- Cơ quan thực hiện: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện/Phòng Quản lý đô thị thị xã.

- Cơ quan phối hợp: Văn phòng HĐND và UBND cấp huyện, UBND cấp xã và Văn phòng ĐKQSDĐ.

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy phép xây dựng.

h) Lệ phí : 50.000đ/trường hợp.

d) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở.

e) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính :

- Điều kiện chung để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ:

Các loại công trình và nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện sau:

+ Phù hợp với quy hoạch xây dựng, mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư.

+ Tùy thuộc vào quy mô, tính chất, địa điểm xây dựng, công trình được cấp giấy phép xây dựng phải: Tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận và các yêu cầu về: Giới hạn tĩnh không, độ thông thủy, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật, phòng cháy chữa cháy (viết tắt là PCCC), hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

+ Hồ sơ thiết kế xây dựng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện; thiết kế phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250 m², dưới 3 tầng và không nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa thì chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế xây dựng và tự chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.

- Điều kiện riêng để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ

Ngoài việc đáp ứng các điều kiện chung quy định tại Điều 5 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ, công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ để được cấp giấy phép xây dựng còn phải đáp ứng các điều kiện riêng sau đây:

- Phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

- Đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn được duyệt, thì phải phù hợp với quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về quản lý trật tự xây dựng.

1) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003.

- Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

- Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định 64/2012/NĐ-CP.

- Quyết định số 172/QĐ-BXD ngày 06/02/2013 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, bãi bỏ thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng ịnh số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng..

- Quyết định số 42/2012/QĐ-UBND ngày 21/12/2012 của UBND tỉnh Bình Phước về ban hành mức thu một số loại phí, lệ phí trên địa bàn tỉnh.

- Quyết định số 61/2013/QĐ-UBND ngày 24/12/2013 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

3. Cấp giấy phép xây dựng tạm công trình, nhà ở riêng lẻ. Mã số hồ sơ: T-BPC-257338-TT

a) Trình tự thực hiện:

- Bước 1: Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ trực tiếp tại Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện /Phòng Quản lý đô thị thị xã. Bộ phận tiếp nhận kiểm tra hồ sơ, nếu hồ sơ hợp lệ thì ghi phiếu hẹn; trường hợp hồ sơ không hợp lệ thì hướng dẫn cá nhân, tổ chức hoàn chỉnh hồ sơ, sau đó chuyển hồ sơ đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện /Phòng Quản lý đô thị thị xã để thẩm định.

- Bước 2: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện /Phòng Quản lý đô thị thị xã thẩm định hồ sơ. Trường hợp hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng tạm chưa đảm bảo về mặt kỹ thuật chuyên môn, thì cơ quan thẩm định hồ sơ phải có văn bản trả lời chính thức trong vòng 07 ngày làm việc. Thời gian hoàn chỉnh hồ sơ không tính vào thời hạn cấp Giấy phép xây dựng.

- Bước 3: Tổ chức, cá nhân nhận kết quả và nộp lệ phí theo quy định tại nơi nộp hồ sơ.

b) Cách thức thực hiện: Nộp trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Phòng Quản lý đô thị thị xã/ Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng tạm theo mẫu, trong đó có cam kết phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng.

+ Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:

. Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/50 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình.

. Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200.

. Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/50 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin tỷ lệ 1/50 - 1/200.

- Số lượng hồ sơ: 02 bộ.

d) Thời hạn giải quyết: 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

e) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân.

f) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: UBND cấp huyện.

- Cơ quan thực hiện: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện/Phòng Quản lý đô thị thị xã.

- Cơ quan phối hợp : Văn phòng HĐND và UBND cấp huyện, UBND cấp xã và Văn phòng ĐKQSDĐ.

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Giấy phép xây dựng tạm.

h) Lệ phí : 50.000đ/trường hợp.

d) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng tạm.

e) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính :

- Nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Phù hợp với mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư.

- Đảm bảo an toàn cho công trình, công trình lân cận và các yêu cầu về: Môi trường, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao

thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

- Hồ sơ thiết kế xây dựng đáp ứng quy định tại Khoản 3 Điều 5 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ.

- Phù hợp với quy mô công trình và thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

- Chủ đầu tư phải có cam kết tự phá dỡ công trình khi thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng tạm hết hạn và không yêu cầu bồi thường đối với phần công trình phát sinh sau khi quy hoạch được công bố. Trường hợp không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình.

1) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003.

- Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

- Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

- Quyết định số 172/QĐ-BXD ngày 06/02/2013 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, bãi bỏ thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Quyết định số 42/2012/QĐ-UBND ngày 21/12/2012 của UBND tỉnh Bình Phước về ban hành mức thu một số loại phí, lệ phí trên địa bàn tỉnh.

- Quyết định số 61/2013/QĐ-UBND ngày 24/12/2013 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

PHỤ LỤC 3

QUY TRÌNH GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI VÀ TỔ CÁO

a/ Trình tự thực hiện:

- Bước 1: Tổ cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ của Trưởng phòng, Phó Trưởng phòng chuyên môn trực thuộc Sở, ban, ngành và cán bộ, công chức do Thủ trưởng Sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố bổ nhiệm, quản lý trực tiếp; người tố cáo tố cáo trực tiếp hoặc gửi đơn và các tài liệu liên quan (nếu có) cho Bộ phận tiếp công dân thuộc Sở, ban, ngành.

Thời gian: từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần (trừ các ngày nghỉ theo quy định), sáng từ 07 giờ 30 phút đến 11 giờ 30 phút, chiều từ 13 giờ đến 17 giờ.

- Bước 2: Tiếp nhận và thụ lý tố cáo

+ Trình tự tiếp nhận:

- Nếu tố cáo thuộc thẩm quyền giải quyết thì trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được đơn tố cáo, người có thẩm quyền phải kiểm tra, xác minh họ, tên, địa chỉ của người tố cáo và quyết định việc thụ lý hoặc không thụ lý giải quyết tố cáo, đồng thời thông báo cho người tố cáo biết lý do việc không thụ lý, nếu có yêu cầu; trường hợp phải kiểm tra, xác minh tại nhiều địa điểm thì thời hạn kiểm tra, xác minh có thể dài hơn nhưng không quá 15 ngày;

- Nếu tố cáo không thuộc thẩm quyền giải quyết thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn tố cáo, người có thẩm quyền phải chuyển đơn tố cáo cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền giải quyết và thông báo cho người tố cáo, nếu có yêu cầu. Trường hợp người tố cáo đến tố cáo trực tiếp thì người tiếp nhận tố cáo hướng dẫn người tố cáo đến tố cáo với cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền giải quyết.

+ Trình tự thụ lý: việc xác minh nội dung tố cáo được thực hiện theo quy định tại Điều 22 Luật Tố cáo; Mục 2 chương II của Thông tư số 06/2013/TT-

TTCP ngày 30 tháng 9 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết tố cáo; Mục 2 Chương II của Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy trình giải quyết tố cáo trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bước 3: Kết thúc giải quyết tố cáo

Thủ trưởng Sở, ban, ngành ban hành Kết luận nội dung tố cáo, xử lý tố cáo, trong thời hạn:

+ 60 ngày đối với vụ việc bình thường; 90 ngày đối với vụ việc phức tạp, kể từ ngày thụ lý.

+ Trường hợp cần thiết, có thể gia hạn giải quyết một lần nhưng không quá 30 ngày; đối với vụ việc phức tạp thì không quá 60 ngày.

Kết luận nội dung tố cáo phải được gửi cho cơ quan thanh tra nhà nước, cơ quan cấp trên trực tiếp và cho bị người tố cáo, việc gửi văn bản cho người bị tố cáo phải đảm bảo không tiết lộ thông tin về người tố cáo và bảo vệ bí mật nhà nước.

Khi có yêu cầu thông báo kết quả giải quyết tố cáo phải gửi cho người tố cáo. Việc thông báo kết quả giải quyết tố cáo phải nêu rõ kết luận nội dung tố cáo, việc xử lý người bị tố cáo, trừ những nội dung thuộc bí mật nhà nước.

Kết luận nội dung tố cáo và quyết định xử lý hành vi vi phạm bị tố cáo phải được công khai theo quy định Điều 30 Luật Tố cáo, Điều 11 Nghị định số 76/2012/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tố cáo và Điều 25 Thông tư số 06/2013/TT-TTCP.

b/ Cách thức thực hiện: trực tiếp hoặc qua đường bưu điện

c/ Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:

+ Đơn có các nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 19 Luật Tố cáo

2011 và đảm bảo theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Thông tư số 07/2014/TT-TTCT ngày 31 tháng 10 năm 2014 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình xử lý đơn khiếu nại, đơn tố cáo, đơn kiến nghị, phản ánh; hoặc Biên bản ghi nội dung tố cáo trực tiếp (Khoản 1 Điều 7 Thông tư số 06/2013/TT-TTCT).

+ Các thông tin, tài liệu, bằng chứng có liên quan.

- Số lượng hồ sơ: 01 (một) bộ

d/ Thời hạn giải quyết:

- Trường hợp bình thường: 60 ngày; phức tạp: 90 ngày kể từ ngày thụ lý

- Trường hợp cần thiết có thể gia hạn giải quyết một lần nhưng không quá 30 ngày; đối với vụ việc phức tạp thì không quá 60 ngày.

đ/ Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân

e/ Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan, người có thẩm quyền quyết định: Thủ trưởng Sở, ban, ngành.

- Cơ quan trực tiếp thực hiện TTHC: Thủ trưởng Sở, ban, ngành hoặc cơ quan, tổ chức, đơn vị do Thủ trưởng Sở, ban, ngành giao.

g/ Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Không

h/ Phí, lệ phí: Không có

i/ Kết quả thực hiện thủ tục hành chính: Kết luận nội dung tố cáo, quyết định xử lý hành vi vi phạm bị tố cáo, Thông báo kết quả giải quyết tố cáo.

k/ Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:

- Việc tố cáo phải đảm bảo hình thức như sau: (Điều 19 Luật Tố cáo)

+ Việc tố cáo được thực hiện bằng đơn tố cáo hoặc tố cáo trực tiếp.

+ Trường hợp tố cáo được thực hiện bằng đơn thì trong đơn tố cáo phải ghi rõ ngày, tháng, năm tố cáo; họ, tên, địa chỉ của người tố cáo; nội dung tố cáo. Đơn tố cáo phải do người tố cáo ký tên hoặc điểm chỉ. Trường hợp nhiều người cùng tố cáo bằng đơn thì trong đơn phải ghi rõ họ, tên, địa chỉ của từng người tố cáo, có chữ ký hoặc điểm chỉ của những người tố cáo; họ, tên người đại diện cho

những người tố cáo để phối hợp khi có yêu cầu của người giải quyết tố cáo.

+ Trường hợp người tố cáo đến tố cáo trực tiếp thì người tiếp nhận hướng dẫn người tố cáo viết đơn tố cáo hoặc người tiếp nhận ghi lại việc tố cáo bằng văn bản và yêu cầu người tố cáo ký tên hoặc điểm chỉ xác nhận vào văn bản, trong đó ghi rõ nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Luật Tố cáo. Trường hợp nhiều người đến tố cáo trực tiếp thì người tiếp nhận hướng dẫn người tố cáo cử đại diện để trình bày nội dung tố cáo.

- Tố cáo thuộc một trong các trường hợp sau đây không được thụ lý giải quyết: (Điều 20 Luật Tố cáo)

+ Tố cáo về vụ việc đã được người đó giải quyết mà người tố cáo không cung cấp thông tin, tình tiết mới;

+ Tố cáo về vụ việc mà nội dung và những thông tin người tố cáo cung cấp không có cơ sở để xác định người vi phạm, hành vi vi phạm pháp luật;

+ Tố cáo về vụ việc mà người có thẩm quyền giải quyết tố cáo không đủ điều kiện để kiểm tra, xác minh hành vi vi phạm pháp luật, người vi phạm.

l/ Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Tố cáo năm 2011 có hiệu lực ngày 01/7/2012;

- Nghị định số 76/2012/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Tố cáo có hiệu lực ngày 20/11/2012;

- Thông tư số 06/2013/TT-TTCP ngày 30 tháng 09 năm 2013 của Thanh tra Chính phủ quy định quy trình giải quyết tố cáo có hiệu lực ngày 15/11/2013;