

QUY ĐỊNH

Về quản lý trật tự xây dựng, phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn
(Kèm theo Quyết định số 77 /2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định chi tiết về công tác quản lý trật tự xây dựng, phân cấp quản lý trật tự xây dựng, tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình xây dựng (trừ công trình bí mật nhà nước) và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

2. Đối tượng áp dụng: Sở Xây dựng, Công an tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Ủy ban nhân dân xã, phường (sau đây viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã), các đơn vị khác có liên quan và các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Điều 2. Nguyên tắc thực hiện

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

2. Khi phát hiện vi phạm, cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng phải yêu cầu dừng thi công, xử lý theo thẩm quyền; khi vượt thẩm quyền phải kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định. Việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng phải đảm bảo đúng quy trình, công khai, minh bạch; vi phạm về trật tự xây dựng phải được xử lý, khắc phục theo đúng quy định pháp luật.

3. Đảm bảo rõ nhiệm vụ, trách nhiệm của cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp, không chồng chéo trong công tác quản lý trật tự xây dựng. Những vướng mắc phát sinh trong quá trình phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị chức năng cần thống nhất trên cơ sở thẩm quyền của mỗi cơ quan đã được pháp luật quy định. Trường hợp không thống nhất được hướng giải quyết thì tổng hợp gửi Sở Xây dựng để báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

4. Người đứng đầu các cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước Thủ trưởng cấp trên trực tiếp về công tác quản lý trật tự xây dựng theo phân cấp tại Quyết định này; thực hiện xử lý vi phạm hành chính về trật tự xây dựng theo thẩm quyền quy định tại Luật Xử lý vi phạm hành chính.

Chương II

QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG, PHÂN CẤP QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG VÀ TIẾP NHẬN THÔNG BÁO KHỞI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 3. Nội dung quản lý trật tự xây dựng

1. Thực hiện và phối hợp thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, ngăn chặn, xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi có hành vi vi phạm về trật tự xây dựng; thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

2. Đối với công trình đã được cấp giấy phép xây dựng: kiểm tra trật tự xây dựng theo các nội dung của giấy phép xây dựng đã được cấp và theo quy định của pháp luật có liên quan.

3. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng: kiểm tra sự đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định; sự tuân thủ của việc xây dựng với quy hoạch được sử dụng làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan; kiểm tra sự phù hợp của việc xây dựng với các nội dung, thông số kỹ thuật chủ yếu của thiết kế xây dựng đã được thẩm định đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

4. Việc kiểm tra trật tự xây dựng phải được lập biên bản kiểm tra thể hiện rõ các thông tin, số liệu công trình kiểm tra so với nội dung giấy phép xây dựng; hồ sơ thiết kế xây dựng được phê duyệt (đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng), bao gồm: Tên chủ đầu tư, các nhà thầu tham gia xây dựng, vị trí công trình, cấp, loại công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ đối với công trình không theo tuyến; vị trí xây dựng, hướng tuyến công trình, cốt xây dựng, chiều sâu công trình đối với các công trình theo tuyến; các chỉ tiêu khác trong hồ sơ thiết kế được phê duyệt, hành vi vi phạm (nếu có) và kèm theo các hồ sơ pháp lý liên quan đến việc đầu tư xây dựng công trình (nếu có).

5. Thiết lập hồ sơ kiểm tra, xử lý vi phạm về trật tự xây dựng theo quy định.

Điều 4. Phân cấp quản lý trật tự xây dựng

Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc quản lý trật tự xây dựng đối với tất cả các công trình xây dựng trên địa bàn quản lý.

Điều 5. Phân cấp tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình

Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp nhận tất cả thông báo khởi công xây dựng công trình xây dựng trên địa bàn quản lý, bao gồm:

1. Công trình có giấy phép xây dựng.
2. Công trình được miễn giấy phép xây dựng: Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng để quản lý đối với công trình quy định tại các điểm b, e, g, h, i khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020; điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt 2025), trừ công trình nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

Điều 6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Chủ trì, đơn đốc, hướng dẫn việc triển khai thực hiện nội dung Quy định này theo quy định; báo cáo, đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh các biện pháp nhằm chấn chỉnh, khắc phục những tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh; xây dựng kế hoạch kiểm tra, hướng dẫn công tác quản lý trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.
2. Tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trật tự xây dựng và chỉ đạo, tổ chức thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật; tiếp nhận, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp, vướng mắc trong quá trình quản lý trật tự xây dựng.
3. Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công tác tuyên truyền việc chấp hành các quy định của pháp luật về trật tự xây dựng trên địa bàn.
4. Tổ chức tập huấn, hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ cho Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh. Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, xử lý (nếu có vi phạm) về trật tự xây dựng đối với công trình xây dựng nằm trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên.
5. Báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

Điều 7. Trách nhiệm của cơ quan Công an

1. Cơ quan Công an tỉnh chỉ đạo các phòng nghiệp vụ và Công an cấp xã phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước trong công tác quản lý trật tự xây dựng theo chức năng quản lý nhà nước về an ninh trật tự.
2. Xây dựng phương án phân công lực lượng, phương tiện, đảm bảo an ninh trật tự cho các sự kiện quan trọng về đầu tư, xây dựng dự án trọng điểm

trên địa bàn và hoạt động cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng theo đề nghị của Ủy ban nhân dân các cấp.

3. Thực hiện công tác nắm tình hình, phản ánh kịp thời, thông báo với cơ quan quản lý nhà nước về trật tự xây dựng cùng cấp các vi phạm trật tự xây dựng theo Kế hoạch phối hợp giữa Công an tỉnh và Sở Xây dựng; tổ chức kiểm tra công tác phòng cháy, chữa cháy theo chức năng nhiệm vụ; xác minh, điều tra, xử lý đối với tập thể, cá nhân vi phạm, sai phạm liên quan đến an ninh trật tự trong lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật.

4. Xem xét dừng việc nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy, tạm dừng cấp chứng nhận đủ điều kiện về an ninh trật tự theo đề nghị bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Giám đốc Sở Xây dựng đối với các trường hợp tổ chức, cá nhân vi phạm trật tự xây dựng nhưng chưa chấm dứt hành vi vi phạm, chưa chấp hành các quyết định xử lý vi phạm hành chính hoặc chưa thực hiện xong các biện pháp khắc phục hậu quả do hành vi vi phạm trật tự xây dựng gây ra.

Điều 8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quản lý.

2. Chủ trì, phối hợp với các cá nhân, tổ chức trong hệ thống chính trị ở địa phương tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về trật tự xây dựng, vận động và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân chấp hành các quy định của pháp luật về trật tự xây dựng trên địa bàn quản lý.

3. Xây dựng kế hoạch, phương án kiểm tra trật tự xây dựng định kỳ hằng năm; chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn trực thuộc thực hiện quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn quản lý; thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thi công xây dựng các công trình trên địa bàn quản lý; kịp thời phát hiện, và xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật.

4. Chủ trì tiến hành lập biên bản vi phạm, trong đó ghi nhận đầy đủ thông tin liên quan về công trình xây dựng và hồ sơ pháp lý có liên quan đến công trình theo quy định tại khoản 4 Điều 3 của Quy định này và xử lý hành vi vi phạm theo quy định.

5. Tổ chức thực hiện các trình tự, thủ tục xử lý vi phạm hành chính về trật tự xây dựng theo thẩm quyền, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với các trường hợp vượt thẩm quyền theo quy định; khi tiếp nhận thông tin của các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về trật tự xây dựng, kịp thời tổ chức kiểm tra, lập biên bản vi phạm hành chính về trật tự xây dựng (nếu có).

6. Tổ chức cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn quản lý theo quy định; kiểm tra việc ngừng thi công, áp dụng các biện pháp cần thiết buộc dừng thi công theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

7. Cung cấp kịp thời, đầy đủ, chính xác các thông tin, tài liệu theo đề nghị của Sở Xây dựng phục vụ công tác kiểm tra về quản lý trật tự xây dựng và cử cán bộ, công chức tham gia phối hợp khi có yêu cầu.

8. Có biện pháp xử lý theo quy định đối với những cán bộ, công chức được phân công quản lý trật tự xây dựng không hoàn thành chức trách, nhiệm vụ, để xảy ra vi phạm mà không xử lý kịp thời hoặc dung túng bao che cho hành vi vi phạm.

Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan có liên quan

1. Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn

a) Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác kiểm tra, ngăn chặn, xử lý vi phạm trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng tại các khu chức năng, các cửa khẩu trong Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, các khu công nghiệp, các cửa khẩu ngoài Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn được giao quản lý.

b) Khi phát hiện các công trình, dự án xây dựng tại khu vực được giao quản lý có hành vi vi phạm trật tự xây dựng phải kịp thời thông báo, đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã lập biên bản, xử lý vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật.

2. Các đơn vị cung cấp dịch vụ có liên quan đến công trình vi phạm trật tự xây dựng

Thủ trưởng các đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước, bưu chính viễn thông và các dịch vụ khác liên quan đến công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng trong quá trình tổ chức xử lý công trình vi phạm trong trật tự xây dựng.

3. Các cơ quan có liên quan khác

a) Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã trong công tác quản lý trật tự xây dựng, xử lý các trường hợp xây dựng công trình vi phạm liên quan đến lĩnh vực quản lý nhà nước của mình trên địa bàn tỉnh; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về các nội dung có liên quan được giao quản lý.

b) Khi phát hiện các công trình xây dựng có dấu hiệu vi phạm trật tự xây dựng phải kịp thời thông tin đến Ủy ban nhân dân cấp xã, Sở Xây dựng để kiểm tra, lập biên bản, xử lý vi phạm hành chính theo quy định.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Chế độ thông tin, báo cáo, lưu trữ hồ sơ, tài liệu

1. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan có liên quan phối hợp chặt chẽ trong công tác nắm bắt tình hình, trao đổi thông tin, lưu trữ hồ sơ,

tài liệu liên quan đến tình hình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổng hợp tình hình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn, báo cáo bằng văn bản gửi Sở Xây dựng định kỳ 6 tháng (trước ngày 30/5), năm (trước ngày 30/11); Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp tình hình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh, báo cáo bằng văn bản gửi Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh định kỳ 6 tháng (trước ngày 10/6), năm (trước ngày 10/12) theo quy định.

Điều 11. Xử lý vi phạm về trật tự xây dựng

Việc thực hiện công tác theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn, xử lý vi phạm hành chính về trật tự xây dựng được thực hiện theo quy định tại Luật Xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13, được sửa đổi bổ sung một số điều của Luật số 88/2025/QH15; Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. UBND cấp xã, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ theo đúng nội dung Quy định này và các quy định của pháp luật có liên quan, định kỳ quý, 6 tháng, năm báo cáo kết quả thực hiện về Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

Cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tổ chức, triển khai thực hiện nghiêm quy định này. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật của cấp trên áp dụng tại quy định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế bằng văn bản mới thì áp dụng theo quy định tại các văn bản sửa đổi bổ sung, thay thế đó.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.