

TRƯỜNG ĐẠI HỌC GIAO THÔNG VẬN TẢI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



NGUYỄN TRƯỜNG AN

**HOÀN THIỆN CÔNG TÁC CẤP PHÉP XÂY
DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRÊN ĐỊA BÀN
QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ

Ngành: Quản lý xây dựng

Mã số: 8580302

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 4 năm 2023

TRƯỜNG ĐẠI HỌC GIAO THÔNG VẬN TẢI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



NGUYỄN TRƯỜNG AN

**HOÀN THIỆN CÔNG TÁC CẤP PHÉP XÂY
DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRÊN ĐỊA BÀN
QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ

Ngành: Quản lý xây dựng

Mã số: 8580302

NGƯỜI HƯỚNG DẪN: TS. TRẦN THỊ QUỲNH NHƯ

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 4 năm 2023

**BỘ GIAO THÔNG VẬN TẢI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC GIAO THÔNG
VẬN TẢI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Số: 128/QĐ-ĐHGTVT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Về việc thành lập Hội đồng đánh giá luận văn thạc sĩ

HIỆU TRƯỞNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC GIAO THÔNG VẬN TẢI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Quyết định số 66/2001/QĐ-TTg ngày 26/4/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Trường Đại học Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quy chế Tổ chức và hoạt động ban hành theo Nghị quyết số 14/NQ-HĐTĐHGTVT ngày 11/01/2021 của Hội đồng trường Trường Đại học Giao thông vận tải TP. Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quy chế đào tạo trình độ thạc sĩ ban hành kèm theo Quyết định số 587/QĐ-ĐHGTVT ngày 10/8/2018 của Hiệu trưởng Trường Đại học Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 271/QĐ-ĐHGTVT ngày 20/03/2022 của Hiệu trưởng Trường Đại học Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đề tài tốt nghiệp cho học viên trình độ thạc sĩ;

Theo đề nghị của Viện trưởng Viện Đào tạo Sau đại học.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thành lập Hội đồng đánh giá luận văn thạc sĩ ngành Quản lý xây dựng (mã số 8580302) cho học viên Nguyễn Trường An với đề tài: “Hoàn thiện công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn quận 12, TP. Hồ Chí Minh”, người hướng dẫn: TS. Trần Thị Quỳnh Như, gồm các ông/bà có tên sau:

- | | | |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 1. PGS. TS. Trần Quang Phú | Trường ĐH GTVT TP. HCM | Chủ tịch Hội đồng; |
| 2. TS. Đặng Anh Tuấn | Kiểm Toán NN KV 4 | Ủy viên, phản biện; |
| 3. PGS. TS. Phạm Phú Cường | Phân hiệu ĐH GTVT | Ủy viên, phản biện; |
| 4. TS. Nguyễn Hoài Nghĩa | Trường ĐH Quốc tế, ĐHQG-HCM | Ủy viên; |
| 5. TS. Lê Hoàng An | Trường ĐH GTVT TP. HCM | Ủy viên, thư ký. |

Điều 2. Hội đồng đánh giá luận văn thạc sĩ có trách nhiệm thực hiện theo quy chế hiện hành.

Điều 3. Các ông (bà) Viện trưởng Viện Đào tạo Sau đại học, Trường khoa Kinh tế vận tải, Trường phòng Kế hoạch - Tài vụ và ông (bà) có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *[Chữ ký]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Hiệu trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, VĐTSDH (T:09b).

**KẾ HIỆU TRƯỞNG
PHÓ HIỆU TRƯỞNG**
**ĐẠI HỌC
GIAO THÔNG VẬN TẢI
THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH**
[Chữ ký]
TS. Lê Văn Vang

**LUẬN VĂN ĐƯỢC HOÀN THÀNH TẠI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC GIAO THÔNG VẬN TẢI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Người hướng dẫn: TS. Trần Thị Quỳnh Như

Luận văn thạc sĩ được bảo vệ tại Trường Đại học Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh ngày... tháng... năm....

Thành phần Hội đồng đánh giá luận văn thạc sĩ gồm:

- | | | |
|----|-------------------------|---------------------|
| 1. | PGS.TS. Trần Quang Phú | Chủ tịch Hội đồng; |
| 2. | TS. Đặng Anh Tuấn | Ủy viên, phản biện; |
| 3. | PGS. TS. Phạm Phú Cường | Ủy viên, phản biện; |
| 4. | TS. Nguyễn Hoài Nghĩa | Ủy viên; |
| 5. | TS. Lê Hoàng An | Ủy viên, thư ký. |

Xác nhận của Chủ tịch Hội đồng đánh giá luận văn sau khi luận văn đã được chỉnh sửa.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan:

Luận văn “Hoàn thiện công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh”

1. Là công trình nghiên cứu của bản thân tôi được đúc kết từ quá trình học tập và nghiên cứu dưới sự hướng dẫn của TS. Trần Thị Quỳnh Như.

2. Số liệu và kết quả trong luận văn nghiên cứu là trung thực và chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tôi cũng xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về nghiên cứu của mình./.

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 4 năm 2023

Học viên thực hiện
(Ký và ghi rõ họ tên)

LỜI CẢM ƠN

Lời đầu tiên, cho phép Học viên gửi lời cảm ơn chân thành đến TS. Trần Thị Quỳnh Như, người đã trực tiếp tận hình hướng dẫn Học viên trong suốt quá trình hoàn thành luận văn.

Học viên xin trân trọng gửi lời cảm ơn đến toàn thể Quý Thầy Cô cùng các cán bộ nhân viên trong Khoa Kinh tế vận tải và Viện đào tạo sau đại học - Trường đại học Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh đã trang bị cho tôi những kiến thức bổ ích cũng như tạo mọi điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành công trình nghiên cứu này.

Học viên chân thành cảm ơn Quý thầy phản biện luận văn. Những ý kiến đóng góp quý báu của các thầy sẽ giúp cho công trình nghiên cứu của tôi càng hoàn thiện hơn.

Xin cảm ơn bạn bè, đồng nghiệp trong và ngoài cơ quan đang công tác đã động viên khích lệ Học viên trong suốt quá trình làm luận văn của mình.

Một lần nữa, Học viên xin chân thành cảm ơn!

TPHCM, ngày tháng năm 2023

Tác giả

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	iv
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	iv
DANH MỤC BẢNG BIỂU	v
DANH MỤC HÌNH VẼ.....	vi
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích của đề tài.....	2
3. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.....	3
4. Phương pháp nghiên cứu.....	3
5. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn.....	3
6. Kết cấu luận văn	4
CHƯƠNG 1 CƠ SỞ KHOA HỌC VÀ PHÁP LÝ VỀ CẤP PHÉP XÂY DỰNG	5
1.1. Cơ sở khoa học về cấp phép xây dựng.....	5
1.1.1. Lý luận chung về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ	5
1.1.2. Các quy định về công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn quận.	7
1.2. Nội dung quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng.....	13
1.2.1. Quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị.....	14
1.2.2. Ban hành và thực hiện quy định về cấp phép xây dựng.....	14
1.2.3. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật.....	17
1.2.4. Giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo các vi phạm quản lý nhà nước trong cấp phép xây dựng	17
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng tới hoạt động quản lý nhà nước về cấp phép nhà ở riêng lẻ đô thị	18
1.3.1. Các yếu tố khách quan.....	18
1.3.2. Các yếu tố chủ quan	19
1.3. Kinh nghiệm trong quản lý cấp phép nhà ở riêng lẻ đô thị và bài học kinh nghiệm cho quận	23
1.3.1. Kinh nghiệm của Thành phố Đà Nẵng.....	23

1.3.2. Kinh nghiệm của Quận Bình Thạnh.....	24
1.3.3. Bài học kinh nghiệm cho Quận 12.....	25
Kết luận chương 1.....	27
CHƯƠNG 2 THỰC TRẠNG CÔNG TÁC CẤP PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 12.....	28
2.1. Giới thiệu Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.....	28
2.2. Đơn vị quản lý cấp phép và các quy định, quy trình quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn Quận 12.....	29
2.2.1. Giới thiệu phòng Quản lý đô thị Quận 12.....	29
2.2.2. Các quy định, quy trình trong quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12	33
2.3. Thực trạng công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12.....	41
2.3.1. Công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn quận 12.....	41
2.3.2. Thực trạng công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.....	43
2.4. Công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12	44
2.4.1. Công tác Quản lý nhà nước về trật tự xây dựng nhà ở riêng lẻ.....	44
2.4.2. Công tác thanh tra xây dựng nhà ở riêng lẻ.....	46
2.4.3. Cơ chế phối hợp giữa các đơn vị trong cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ....	49
2.5. Những thành tựu đạt được, những hạn chế và nguyên nhân trong thực hiện cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12.....	50
2.5.1. Những thành tựu đạt được.....	50
2.5.2. Những hạn chế trong thực hiện cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12	51
2.5.3. Nguyên nhân khách quan	53
2.5.4. Nguyên nhân chủ quan	55
2.6. Kết quả khảo sát sự hài lòng của người dân về công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12	56
2.6.1. Thống kê mô tả mẫu khảo sát.....	57
2.6.2. Sự hài lòng của người dân về công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12.....	59

Kết luận chương 2.....	63
CHƯƠNG 3 GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC CẤP PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 12	64
3.1. Định hướng nâng cao chất lượng thực hiện thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng Quận 12.....	64
3.1.1. Phương hướng, mục tiêu quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị của Quận 12	64
3.1.2. Phương hướng nâng cao chất lượng thực hiện thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng.....	67
3.2. Giải pháp hoàn thiện các yếu tố khách quan trong công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trên địa bàn Quận 12.....	68
3.2.1. Hoàn thiện các chính sách pháp luật về quản lý quy hoạch xây dựng.....	68
3.2.2. Giải pháp về công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về quản lý trật tự xây dựng	71
3.3. Giải pháp hoàn thiện các yếu tố chủ quan trong công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trên địa bàn Quận 12.....	73
3.3.1. Giải pháp nhân cao chất lượng nhân lực trong quản lý cấp phép xây dựng ..	73
3.3.2. Giải pháp về Quy trình, thủ tục về cấp phép.....	74
3.3.3. Giải pháp về củng cố công tác thanh tra, kiểm tra.....	75
Kết luận chương 3.....	76
KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ.....	77
A. Kết luận.....	77
B. Khuyến nghị.....	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	81
PHỤ LỤC	84

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Từ viết tắt	Nguyên nghĩa
1	BXD	Bộ Xây dựng
2	CĐT	Chủ đầu tư
3	CP	Chính phủ
4	CQHCCNN	Cơ quan hành chính nhà nước
5	CQNN	Cơ quan nhà nước
6	CTXD	Công trình xây dựng
7	ĐT XD	Đầu tư xây dựng
8	GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	GCNQSHNO	Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở
10	GPXD	Giấy phép xây dựng
11	QLĐT	Phòng quản lý đô thị
12	QSDĐ	Quyền sử dụng đất
13	QSDĐO	Quyền sử dụng đất ở
14	SXD	Sở Xây dựng
15	TPHCM	Thành phố Hồ chí Minh
16	TTHC	Thủ tục hành chính
17	UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1	Thành phần hồ sơ cấp giấy phép xây dựng.....	9
Bảng 1.2	Quy trình về cấp giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước.....	10
Bảng 2.2	Số lượng và trình độ cán bộ thuộc tổ xây dựng	31
Bảng 2.3	Quy định về hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12.	35
Bảng 2.1	Tình hình quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn quận 12.....	42
Bảng 2.2	Tình hình cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12 giai đoạn năm 2018-2021	43
Bảng 2.3	Tình hình vi phạm trật tự xây dựng Quận 12 (2018- 2021)	47
Bảng 2.4	Các biện pháp xử lý vi phạm.....	48
Bảng 2.5	Công tác Quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn	44
Bảng 2.6	Giới tính của đối tượng khảo sát	57
Bảng 2.7	Giới tính của đối tượng khảo sát	57
Bảng 2.8	Biểu đồ Tỷ lệ độ tuổi của đối tượng khảo sát	58
Bảng 2.9	Sự năng động của Bộ máy cấp phép xây dựng.....	59
Bảng 2.10	Kết quả đánh giá yếu tố thủ tục hành chính.....	60
Bảng 2.11	Kết quả đánh giá trình độ chuyên ngành của cán bộ cấp phép.....	60
Bảng 2.12	Kết quả đánh giá cách tổ chức giải quyết công việc.....	61
Bảng 2.13	Kết quả đánh giá thời gian biểu làm việc của cơ quan	62

DANH MỤC HÌNH VẼ

Hình 2.1	Bản đồ quy hoạch xây dựng tổng thể Quận 12 (nguồn Website Q12).....	28
Hình 2.2	Bộ máy tổ chức của phòng QLĐT Quận 12.....	31
Hình 2.3	Quy trình giải quyết thủ tục cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12	40
Hình 2.4	Biểu đồ trình độ của đối tượng khảo sát.....	59

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) là trung tâm kinh tế, văn hóa, khoa học - công nghệ của cả nước. Trong những năm qua Thành phố đã đạt được nhiều thành tựu đáng ghi nhận, đóng góp tích cực và đáng kể cho sự phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) của cả nước. Quận 12 là một trong những trung tâm đô thị hóa của thành phố Hồ Chí Minh, có vị trí quan trọng về giao thông và hệ thống đầu mối hạ tầng kỹ thuật kết nối TPHCM với các tỉnh miền Đông và Tây Nam Bộ.

Trên địa bàn Quận 12, các khu dân cư hiện nay có nhiều nguồn gốc đất khác nhau như đất thổ cư xen lẫn đất nông nghiệp, đất cây trồng, ao hồ san lấp, lấn chiếm cũng như một diện tích lớn nhà ở nằm trên nền nhiều nhà máy công nghiệp cũ. Nhà ở riêng lẻ đa số là có diện tích nhỏ, nằm xen kẹt trong ngõ, ngách nhỏ. Do quan niệm sống lâu đời của người Việt, cũng như do không có điều kiện kinh tế nên nhiều thế hệ gia đình sinh sống cùng nhau trên cùng một mảnh đất, một căn nhà. Quỹ nhà ở tăng lên nhưng bình quân diện tích đầu người vẫn thấp.

Nhà ở là tài sản lớn của cá nhân và hộ gia đình nhưng cũng là cơ sở vật chất, là sản phẩm của một ngành kinh tế quan trọng. Bên cạnh sự thay đổi rõ rệt về những lợi ích mang lại do sự phát triển của hạ tầng, của nhà ở thì những vấn đề phát sinh như tranh chấp, khiếu nại, lấn chiếm đất đai trên địa bàn Quận 12 thường xuyên xảy ra và ngày càng phức tạp. Việc giải quyết các vấn đề này cực kỳ nan giải do thiếu giấy tờ pháp lý, do hoàn cảnh lịch sử để lại. Cùng với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước thị trường bất động sản trở lên sôi động. Trong đó nhà ở, đất đai là hàng hóa chủ yếu của thị trường này.

Trong lĩnh vực xây dựng, Quận 12 là địa bàn có tốc độ xây dựng rất cao. Với thực tế nguồn gốc đất đai phức tạp, sự thay đổi liên tục của Quy hoạch cũng như việc chưa thống nhất về thể chế gây nhiều khó khăn cho công tác quản lý đô thị. Mỗi năm thành phố xây dựng mới hàng triệu mét vuông nhà ở nhưng vẫn thiếu chỗ ở cho người dân, đặc biệt là chỗ ở cho người có thu nhập thấp. Nhìn chung, chúng ta chưa có đầy đủ quy hoạch ngắn hạn, dài hạn và chi tiết cho công tác phát triển nhà ở. Tại các đô thị - nơi tập trung đông dân cư, đất dành cho nhà ở ngày càng giảm đi, giá đất ngày càng tăng thì việc thả nổi cho người dân tự do trong việc xây dựng có làm cho quỹ nhà ở tăng lên

đáng kể nhưng đã làm cho kiến trúc và cảnh quan đô thị bị ảnh hưởng nhiều, gây áp lực cho cơ sở hạ tầng vốn đã xập xệ, gây ra nhiều phức tạp trong việc quản lý kiến trúc và cơ sở hạ tầng.

Hiện nay việc quản lý trật tự đô thị Quận 12 được thực hiện theo quy định của nhà nước, tuân thủ luật xây dựng, luật đất đai và những văn bản pháp lý liên quan. Để đảm bảo tính thống nhất trong công tác quản lý đô thị, quản lý nhà ở, quản lý trật tự xây dựng nói riêng và quản lý đô thị nói riêng thì công tác cấp giấy phép xây dựng phải được thực hiện nghiêm túc. Công tác này không chỉ đảm bảo sự thống nhất quản lý và còn đảm bảo các quyền lợi và nghĩa vụ của người dân, giúp cho người dân yên tâm đầu tư, xây dựng công trình. Ngoài ra, một vấn đề quan trọng của việc cấp giấy phép xây dựng là giúp tạo cơ sở pháp lý cho chủ đầu tư trong cải tạo và tạo điều kiện cho việc giám sát thực hiện pháp luật về xây dựng đô, quản lý bộ mặt đô thị cũng như quản lý việc đăng ký tài sản trên đất của từng thửa đất đảm bảo quyền lợi của chủ sở hữu nhà hợp pháp trước pháp luật. Nhà ở được cấp phép xây dựng theo đúng quy hoạch đã được duyệt sẽ bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của quy hoạch phát triển của từng địa phương.

Cấp giấy phép xây dựng nhà ở đô thị nói chung và nhà ở riêng lẻ nói riêng của Quận 12 –TP.HCM trong vài năm trở lại đây, mặc dù đã được các ngành, các cấp quan tâm, nhưng kết quả còn nhiều hạn chế như xây dựng sai phép, không phép, hơn nữa quận cũng là địa bàn có quỹ nhà riêng lẻ có nhu cầu cải tạo lớn. Việc tìm hiểu và đánh giá tình hình thực hiện cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12 giúp UBND Quận với tư cách là đại diện cơ quan quyền lực nhà nước thực hiện công tác Quản lý đô thị đề ra được những biện pháp quản lý hiệu quả.

Do những yêu cầu cấp thiết như vậy tôi chọn vấn đề “Hoàn thiện công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh” làm luận văn Thạc sĩ và phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn khu vực nghiên cứu.

2. Mục đích của đề tài

Trên cơ sở nghiên cứu, phân tích lý luận về hoạt động quản lý cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị và thực trạng quản lý cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị. Luận văn nhằm đạt các mục tiêu sau:

- Hệ thống hoá những lý luận cơ bản về quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị;

- Phân tích thực trạng quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị ở Quận 12 - Hồ Chí Minh, từ đó đưa ra những nhận xét, đánh giá về hoạt động quản lý cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị ở Quận 12;

- Đề xuất các giải pháp cơ bản nhằm tăng cường quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị ở Quận 12 - Hồ Chí Minh.

3. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Hoạt động cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở đô thị.

- Phạm vi nghiên cứu: Hoạt động cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trên địa bàn Quận 12 – Hồ Chí Minh giai đoạn 2018-2021.

4. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp tiếp cận nghiên cứu: Phương pháp tiếp cận hệ thống quản lý, kết hợp giữa thống kê xác thực bằng phỏng vấn chuyên gia về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị rồi từ đó đề xuất các giải pháp chủ yếu nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị ở Quận 12 – Hồ Chí Minh. Để hoàn thành việc nghiên cứu luận văn của mình, tác giả đã sử dụng phổ biến những phương pháp nghiên cứu dưới đây:

+ Phương pháp phân tích tổng hợp: Sử dụng để phân tích những ý kiến khác nhau về lý thuyết và thực tiễn về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị ở Quận 12 – Hồ Chí Minh.

+ Phương pháp phân tích thống kê: Sử dụng để phân tích định lượng hiệu quả cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị ở Quận 12 – Hồ Chí Minh.

+ Phương pháp chuyên gia: Tác giả sử dụng phương pháp này để bổ sung thêm thông tin thông qua tham vấn chuyên gia về quản lý đô thị nói chung và về quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị ở Quận 12 – Hồ Chí Minh.

+ Quá trình thu thập dữ liệu đánh giá của người dân được thực hiện trực tiếp hay thông qua việc gửi bảng câu hỏi tới đối tượng nghiên cứu là những cá nhân thực hiện việc xin cấp GPXD nhà ở riêng lẻ tại UBND Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Bằng công trình nghiên cứu khoa học này, Luận văn đã đóng góp những kết quả nhất định sau:

- Hệ thống hoá và làm rõ lý luận chung về hoạt động quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị;

- Đánh giá nhằm làm rõ những vấn đề tồn tại và nguyên nhân, từ đó đề xuất các giải pháp nhằm tăng cường quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị ở Quận 12 – Hồ Chí Minh.

- Làm tài liệu tham khảo cho nghiên cứu, giảng dạy, và thực tiễn quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trên địa bàn quận và thành phố Hồ Chí Minh.

6. Kết cấu luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, nội dung luận văn được kết cấu thành 3 chương:

Chương 1: Cơ sở khoa học và pháp lý về cấp phép xây dựng

Chương 2: Thực trạng công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trên địa bàn Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

Kết luận và kiến nghị

CƠ SỞ KHOA HỌC VÀ PHÁP LÝ VỀ CẤP PHÉP XÂY DỰNG

1.1. Cơ sở khoa học về cấp phép xây dựng

1.1.1. Lý luận chung về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

- Khái niệm nhà ở và nhà ở riêng lẻ

Theo Điều 1 Luật nhà ở năm 2014 thì "Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Theo đó, "công trình xây dựng" là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động, trí tuệ của con người trong đó có cả sự sáng tạo kết hợp với các phương tiện kỹ thuật, vật liệu xây dựng để liên kết định vị trên đất, nước, khoảng không được xây dựng theo thiết kế. Cụ thể, một trong những công trình xây dựng trên là công trình xây dựng nhà ở có mục đích để ở. Hiểu rộng hơn, nhà ở là nơi để trú nắng, trú mưa và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt hằng ngày như làm việc, giải trí, nghỉ ngơi, nơi để ăn uống, tắm giặt, tiếp đón bạn bè, gia đình sum họp... [20]

Tóm lại, nhà ở là công trình được xây dựng trên đất, trên bề mặt nước có mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt hằng ngày mà bất cứ ai cũng cần được đáp ứng tối thiểu.

**** Nhà ở riêng lẻ***

Cụ thể hơn khái niệm về nhà ở trên đây là khái niệm nhà ở riêng lẻ.

Nhà ở riêng lẻ chứ không phải là nhà ở tập thể hay căn hộ chung cư.

Theo Luật xây dựng năm 2014 thì "Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật". [20]

Theo Điều 3 Thông tư của Bộ xây dựng số 10/2014/TT-BXD hướng [2] dẫn về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ: "Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở".

Theo khoản 2 Điều 3 Thông tư số 10/2014/TT-BXD ngày 1 tháng 2 năm 2015 hướng dẫn thí điểm xây dựng và công bố một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản: "Nhà ở riêng lẻ là loại nhà ở (không phải là căn hộ chung cư) được hình thành tại các khu phố, các khu dân cư hiện hữu, các khu đô thị mới và các dự án nhà ở. [2]

Tóm lại, nhà ở riêng lẻ là công trình xây dựng của hộ gia đình, cá nhân trên phần đất ở theo quy định của pháp luật. Đất ở là phần đất bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình nhà ở riêng lẻ và sân vườn, đường dẫn riêng vào nhà ở riêng lẻ đó, không bao gồm đường giao thông chung.

- Cấp phép xây dựng

Giấy phép xây dựng là một văn bản pháp lý của Nhà nước chấp thuận một công trình (dự án) xây dựng đã đáp ứng đủ điều kiện về mặt kiến trúc, xây dựng kết cấu hạ tầng, an toàn v.v... theo luật định, và được phép khởi công xây dựng.

Việc cấp phép xây dựng là một biện pháp kiểm soát về mặt kiến trúc, cảnh quan, sử dụng kết cấu hạ tầng, không gian liền kề và không gian công cộng một cách cụ thể, có thể kiểm tra và giám sát trong quá trình thi công (hậu kiểm). Hiện nay, cấp phép xây dựng là biện pháp quản lý và kiểm soát phát triển không chỉ ở Việt Nam mà còn ở các đô thị khác trên thế giới [13].

Mục đích của việc cấp phép xây dựng:

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

- Thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch và các quy định của Pháp luật có liên quan; bảo vệ cảnh quan, môi trường, bảo tồn và tôn tạo các di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh 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 kiểm tra, giám sát thi công, xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập hồ sơ hoàn công.

- Quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị

Trong đô thị luôn tồn tại các nhu cầu ăn, ở, đi lại, làm việc, học tập, chữa bệnh, vui chơi giải trí,... Các nhu cầu đó ngày càng đòi hỏi cao hơn, và các nhu cầu mới thường xuyên phát sinh. Để đáp ứng các nhu cầu đó việc tổ chức xã hội đô thị một cách khoa học và việc quản lý các hoạt động trở thành một yêu cầu khách quan.

1.1.2. Các quy định về công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn quận

1.1.2.1. Các loại thủ tục hành chính trong công tác cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn quận

Khi nghiên cứu các loại thủ tục hành chính trong cấp GPXD (thủ tục cấp mới GPXD cho công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ; thủ tục cấp GPXD tạm; thủ tục điều chỉnh GPXD; thủ tục gia hạn GPXD; thủ tục cấp lại GPXD) trước tiên là nghiên cứu về các điều kiện để được cấp. Đây là quy định đặt ra đối với các cán bộ đảm trách nhiệm vụ triển khai hoạt động cấp GPXD phải xem xét thận trọng, kỹ lưỡng các điều kiện theo quy định của pháp luật để đối chiếu với thực tiễn. Vì vậy đối với mỗi loại công trình khác nhau, pháp luật lại đưa ra những điều kiện khác nhau để được phép cấp GPXD. Các điều kiện cụ thể của pháp luật là kim chỉ nam để cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và giải quyết chính xác, khách quan.

Mỗi thủ tục hành chính được giải quyết khi phải thỏa mãn các điều kiện nhất định. Người sử dụng dịch vụ công cần nắm và hiểu rõ các điều kiện đặt ra đối với mỗi loại thủ tục và chuẩn bị tốt hồ sơ trước khi tiến hành sử dụng dịch vụ.

Trong hoạt động cấp GPXD, các điều kiện để được cấp phép quy định rất chặt chẽ và rõ ràng đối với các công trình trong mỗi khu vực khác nhau. Quy định về điều kiện của công trình trong khu đô thị khác với công trình không trong tuyến đô thị, khác với công trình trong khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng của cơ quan nhà nước,.. Nhưng nhìn chung, các điều kiện cần có là:

- Phải phù hợp với cảnh quan và quy hoạch xây dựng
- Phù hợp với mục đích sử dụng đất
- Đảm bảo an toàn cho các công trình liên kề, bảo vệ môi trường, phòng cháy nổ, an toàn kỹ thuật, an ninh- quốc phòng.
- Có thiết kế xây dựng chi tiết
- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép đầy đủ và đảm bảo tính chính xác.

*** Thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ**

Các công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ được cấp GPXD khi:

- 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 [6].

Ngoài các điều kiện chung, các công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ có những điều kiện riêng để được cấp GPXD, đó là:

+ 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;

+ 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 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 hoá.

1.1.2.2. Quy định về hồ sơ cho thủ tục cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

Hồ sơ cần thiết cho thủ tục cấp GPXD là những tài liệu cần thiết chứng minh tính hợp pháp và hợp lý cho nhu cầu cấp GPXD của các cá nhân, tổ chức. Theo quy định, chủ đầu tư nộp trực tiếp 01 bộ hồ sơ cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng gồm:

Bảng 1.1 Thành phần hồ sơ cấp giấy phép xây dựng

Thành phần	Số lượng (bản)	Hình thức
Đơn đề nghị cấp GPXD	1	Theo mẫu
Giấy chứng nhận về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất	1	Sao có chứng thực
Bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật bao gồm: bản vẽ mặt bằng vị trí, sơ đồ đấu nối hạ tầng kỹ thuật; bản vẽ mặt bằng và mặt cắt; bản vẽ móng và mặt cắt; bản vẽ hệ thống phòng cháy chữa cháy.	2	Theo mẫu
Đối với trường hợp lắp đặt thiết bị hoặc kết cấu khác vào công trình đã xây dựng, nhưng không thuộc sở hữu của chủ đầu tư thì phải hợp đồng với chủ sở hữu công trình.	1	Sao có chứng thực
Quyết định phê duyệt dự án kèm theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền (nếu có)	1	Chính

Nguồn: nghị định 15/2021/NĐ-CP [7]

Thực tế cho thấy bộ hồ sơ cần thiết cho thủ tục cấp GPXD nhà ở riêng lẻ còn khá phức tạp. Các hồ sơ cần có mang tính trung thực để tạo điều kiện khi khảo sát thực tiễn khu vực xin giấy phép sẽ bớt thời gian xác minh. Bên cạnh đó, đối với bộ hồ sơ có giấy tờ quá cũ, ví dụ như giấy xác nhận quyền sử dụng đất, mà trước đây lại không được lưu bằng hình thức điện tử cùng với các giao dịch qua lại khiến cho việc theo dõi và kiểm tra, đối chiếu hồ sơ rất phức tạp. Dưới áp lực của thời gian hoàn thành công việc theo quy định của pháp luật, thủ tục về thẩm định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gặp nhiều trở ngại hơn.

1.1.2.3. Quy trình cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

Đây là nội dung có ý nghĩa thiết thực đối với các chủ thể xin cấp GPXD và buộc phải nắm được để thực hiện nguyện vọng của mình. Việc nộp hồ sơ cần phải được làm theo đúng quy trình và tuân thủ pháp luật về nội dung hồ sơ cần nộp, địa điểm nộp, nộp

cho ai và ai sẽ là cơ quan có đủ thẩm quyền để xem xét, giải quyết. Việc đảm bảo thực hiện đúng theo quy trình ngay từ ban đầu của chủ đầu tư và thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của cơ quan có thẩm quyền giải quyết sẽ góp phần tiết kiệm thời gian và tạo điều kiện thuận lợi cho cả hai.

Với ý nghĩa nêu trên, tính minh bạch, công khai trong quy trình, thủ tục và thẩm quyền của từng cơ quan chức năng là vô cùng cần thiết. Và nguyên tắc này cần được tuân thủ trong suốt quá trình từ khâu nhận hồ sơ tại bộ phận “một cửa”, cho tới các phòng ban chức năng trong tiếp nhận, xử lý hồ sơ và kết quả cuối cùng là cấp GPXD cho chủ thể yêu cầu. Trên thực tế, chủ đầu tư không phải bao giờ cũng là người nắm bắt hết được các quy trình này một cách cụ thể, rõ ràng, và càng khó khăn hơn đối với các hộ gia đình, cá nhân có trình độ chưa cao và đối tượng xin cấp là người nước ngoài. Do đó, việc niêm yết, công khai các quy trình, thủ tục cấp GPXD tại chính quyền địa phương, tại nơi tiếp nhận và trả hồ sơ hành chính là đòi hỏi khách quan, chính đáng mà các cơ quan có thẩm quyền phải thực hiện đáp ứng nhu cầu nhân dân. Không những vậy, chủ đầu tư có nhu cầu được Nhà nước (cán bộ thụ lý và giải quyết hồ sơ) cung ứng các dịch vụ công như tư vấn quy trình, liệt kê danh mục, giấy tờ cần bổ sung, thiếu sót, giải thích các mục hồ sơ mà chủ đầu tư chưa nắm được,...

Bảng 1.2 Quy trình về cấp giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước

TT	Trình tự	Trách nhiệm	Kết quả/ Sản phẩm
Bước 1	Bộ phận nhận hồ sơ	Chuyên viên	Phiếu giao nhận kèm theo hồ sơ xin GPXD
Bước 2	Bộ phận cấp GPXD phân công cán bộ thụ lý	Người có thẩm quyền	Phiếu giao việc
Bước 3	Cán bộ thụ lý kiểm tra hiện trường và thẩm định hồ sơ và soạn thảo giấy phép	Cán bộ thụ lý	Biên bản xác minh hoặc công văn không đồng ý cấp phép
Bước 4	Cán bộ thụ lý trình lãnh đạo bộ phận kiểm soát và ký hồ sơ	Lãnh đạo bộ phận	Hồ sơ đủ điều kiện cấp GPXD
Bước 5	Bộ phận cấp GPXD trình lãnh đạo cơ quan hành chính hồ sơ	Lãnh đạo cơ quan hành chính	Hồ sơ đủ điều kiện cấp GPXD
Bước 6	Chuyên viên bộ phận lấy số đóng dấu giấy phép	Chuyên viên	Hoàn thiện GPXD

TT	Trình tự	Trách nhiệm	Kết quả/ Sản phẩm
Bước 7	Bộ phận cấp GPXD chuyển trả kết quả	Chuyên viên	GPXD

Nguồn: nghị định 15/2021/NĐ-CP [9]

Quy trình bao gồm 7 bước từ khâu thẩm định hồ sơ cho tới trả kết quả là giống nhau ở tất cả các cấp có thẩm quyền cấp GPXD. Tuy nhiên, tùy thuộc vào đặc điểm cụ thể của từng địa phương, bộ phận cấp GPXD là không giống nhau và thời gian thụ lý hồ sơ có thể dài ngắn khác nhau.

1.1.2.4. Quy định về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

Theo quy định tại điều 103, Luật Xây dựng, thẩm quyền cấp GPXD được quy định như sau:

1. Bộ Xây dựng cấp GPXD đối với công trình cấp đặc biệt.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp GPXD đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng được xếp hạng; công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp cho Sở Xây dựng, ban quản lý khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao cấp GPXD thuộc phạm vi quản lý, chức năng của các cơ quan này.
3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp GPXD đối với các công trình còn lại, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, trung tâm cụm xã, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa thuộc địa bàn do mình quản lý, trừ các công trình xây dựng quy định.

Như vậy ủy ban nhân dân cấp huyện là cơ quan nhà nước ở địa phương thấp nhất có quyền cấp GPXD trên địa bàn mình quản lý. Việc tiến hành xóa bỏ thẩm quyền cấp GPXD của ủy ban nhân dân cấp xã từ Luật xây dựng 2014 được áp dụng đã góp phần nâng cao chất lượng của hoạt động, tuy nhiên cũng có những khó khăn không nhỏ sẽ cần được cải thiện trong thời gian ngắn tới.

Hiện nay, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận và thẩm định hồ sơ, các điều kiện xin cấp GPXD trên địa bàn quận giao cho phòng Quản lý đô thị, phối hợp với phòng Tài nguyên- Môi trường và các phòng ban liên quan khác thực hiện. Kết quả thẩm định của phòng Tài nguyên- Môi trường và các phòng ban liên quan khác cùng cấp hoặc cấp trên (Tỉnh/Thành phố), cấp dưới (xã, phường) trực thuộc là cơ sở trực tiếp để phòng Quản lý

đô thị quyết định cấp hay không cấp GPXD. Trong quá trình thẩm định, cán bộ có thẩm quyền có quyền yêu cầu chủ đầu tư bổ sung các chứng từ cần thiết để đảm bảo đủ điều kiện được cấp hoặc trả hồ sơ về nếu không đủ điều kiện theo quy định. Cần lưu ý rằng trong quá trình thẩm định hồ sơ của Phòng Quản lý đô thị quận thì vai trò của ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn – nơi mà chủ thể yêu cầu cấp GPXD- là vô cùng quan trọng. Do vậy sự phối hợp, liên kết giữa các phòng ban ngành luôn được đề cập chi tiết bên cạnh nghĩa vụ và trách nhiệm cụ thể của mỗi cơ quan.

Có thể nhận thấy rằng, dù phòng Quản lý đô thị không có thẩm quyền trực tiếp ký GPXD nhưng hoạt động xác minh và tham vấn của phòng cùng với sự hỗ trợ với chính quyền địa phương cấp dưới là vô cùng cần thiết. Đây là cơ quan đầu mối trung gian, là cầu nối giữa chủ đầu tư với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GPXD. Kết quả báo cáo của phòng là cơ sở để chủ đầu tư được cấp hay không được cấp phép. Do vậy hoạt động của Phòng cần đảm bảo tính trung thực, khách quan, minh bạch và công tâm trong thi hành công vụ.

1.1.2.5. Quy định về thời hạn cấp giấy phép xây dựng

Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa. Khi thẩm định hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế để thông báo một lần bằng văn bản cho chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ. Trường hợp hồ sơ bổ sung chưa đáp ứng được yêu cầu theo văn bản thông báo thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư tiếp tục hoàn thiện hồ sơ. Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo văn bản thông báo. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ vẫn không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không cấp giấy phép;

Căn cứ quy mô, tính chất, loại công trình và địa điểm xây dựng công trình có trong hồ sơ đề nghị cấp GPXD, cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD có trách nhiệm đối chiếu các điều kiện theo quy định tại Luật này để gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

Trong thời gian 10 ngày đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn trên, nếu các cơ quan này không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp GPXD căn cứ các quy định hiện hành để quyết định việc cấp GPXD.

Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian 20 ngày đối với trường hợp cấp GPXD, bao gồm cả GPXD có thời hạn, GPXD điều chỉnh, GPXD di dời và trong thời gian 15 ngày đối với nhà ở riêng lẻ. Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp GPXD phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn theo quy định tại khoản này.

1.2. 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 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. 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 .

1.2.1. Quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị

Quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng đã trở nên một chủ đề rất quan trọng đối với các Chính phủ và các tổ chức phát triển quốc tế trên thế giới. Quản lý theo nghĩa rộng, là làm cho các công việc được hoàn thành thông qua các nhân sự. Quản lý liên quan đến việc ra quyết định hoặc lựa chọn cách thức kế hoạch tổ chức, bảo vệ và sử dụng các nguồn lực có được để sản xuất hàng hóa và dịch vụ phục vụ cho việc tiêu thụ, thương mại, hưởng thụ hoặc để xây dựng vốn và tài sản cho phát triển trong tương lai.

Quản lý cấp phép xây dựng là tổng thể các nỗ lực của chủ thể quản lý nhằm định hướng, giám sát, hỗ trợ, và can thiệp tới các đối tượng quản lý nhằm đạt được mục tiêu phát triển, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của đối tượng quản lý, duy trì trật tự pháp luật, và thực thi chức trách của cơ quan quản lý.

Trên góc độ Nhà nước, quản lý Nhà nước đối với cấp phép xây dựng là sự can thiệp bằng quyền lực của mình (bằng pháp luật, thông qua pháp luật) vào các quá trình phát triển kinh tế - xã hội ở đô thị nhằm phát triển đô thị theo định hướng nhất định [14].

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.

1.2.2. Ban hành và thực hiện quy định về cấp phép xây dựng

Theo tinh thần của Luật xây dựng năm 2014; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 18/6/2015 [9] 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 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 (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 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 cho từng trường hợp 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 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 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.

+ 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) .

1.2.3. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật

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 giữa 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 . Cơ quan thanh tra có thẩm quyền phối hợp với phòng có chức năng quản lý xây dựng trên địa bàn các quận, huyện. 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, 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.

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

Khi để 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.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng tới hoạt động quản lý nhà nước về cấp phép nhà ở riêng lẻ đô thị

1.3.1. Các yếu tố khách quan

1.3.1.1. Chính sách, Pháp luật

Sự thay đổi chính sách, pháp luật liên quan đến cấp GPXD thường xuyên thay đổi, Văn bản hướng dẫn chưa thống nhất, đồng bộ, còn chồng chéo, phát sinh các thủ tục ngoài quy định, dẫn đến cách hiểu giữa các cơ quan, đơn vị không đồng nhất, khó khăn trong quá trình thực hiện, Các tiêu chuẩn xây dựng còn thiếu sót và Chính sách địa phương không phù hợp có thể gây cản trở quá trình thực hiện giải quyết hồ sơ, làm kéo dài thời gian cấp GPXD.

1.3.1.2. Công tác quy hoạch

Quy hoạch tạo nên khuôn khổ cho các công cụ quản lý và cho đầu tư tương lai của cả khối tư nhân lẫn nhà nước. Chính sách quy hoạch được nhà quy hoạch vạch ra, viết và tổ chức các quy định, luật, và các khuyến khích dựa trên quy hoạch họ tạo ra. Những biện pháp này ảnh hưởng đến việc công trình được xây dựng ở đâu và như thế nào cũng như đất đai được bảo tồn ở đâu và như thế nào. Quá trình đô thị hóa và sự phát triển ồ ạt của các khu công nghiệp, sự quá tải về dân số là sự lộn xộn về mặt tổ chức không gian và kiến trúc, cảnh quan, gây mất mỹ quan đô thị. Chính quyền các cấp nhằm quản lý và duy trì quy hoạch đặt ra, đưa đô thị phát triển theo đúng định hướng. Mà trong đó, cấp GPXD được xem là một trong những biện pháp hữu hiệu nhằm kiểm soát và quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch.

Chính sách quy hoạch là một trong những căn cứ quan trọng để các cơ quan xét duyệt xem xét việc chấp thuận cấp phép, do đó nó sẽ đặc biệt ảnh hưởng đến tiến độ cấp phép xây dựng.

1.3.1.3. Quy trình cấp phép

Quy trình cấp phép xây dựng là một loạt các quy định, hướng dẫn khá chi tiết việc thực hiện cấp phép xây dựng và các nhân viên các CQNN về dựng, các CĐT lấy đó làm cơ sở nhằm thực hiện các công việc đúng với chức năng và nghĩa vụ đã quy định. Việc cấp GPXD là hoạt động thường xuyên với nhiều hoạt động mang tính lặp lại của các

CQNN phân cấp. Nhằm tạo sự thống nhất trong hoạt động phối hợp của các đơn vị quản lý nhà nước về xây dựng, kiểm soát được chi tiết các công việc thực hiện thì một quy trình cấp phép xây dựng cần phải được xây dựng.

Quy trình cấp phép xây dựng cũng sẽ là căn cứ để CĐT lên kế hoạch các công việc cần thực hiện để xin cấp GPXD. CĐT càng nhận biết rõ các yếu tố trong quy trình chứng tỏ quy trình đầu tư hiện tại là phù hợp, rõ ràng, dễ hiểu và tạo điều kiện cho các CĐT tiếp cận quy trình cấp phép được chính quyền quan tâm và thực hiện tốt đồng thời thể hiện khả năng nắm bắt các quy định về xây dựng của CĐT.

Quy trình cấp phép là căn cứ để xác định các công việc và xây dựng nên tiến độ cấp phép, do đó sẽ có tác động đến thời gian thực hiện các công việc trong tiến độ cấp phép xây dựng.

1.3.1.4. Thủ tục hành chính

Thủ tục là phương cách giải quyết công việc theo một trình tự nhất định. Nói cách khác, thủ tục là trình tự, cách thức thực hiện những hành động cần thiết để hoàn thành một công việc hay để giải quyết một nhiệm vụ nào đó đặt ra [14]. Với ý nghĩa đó, thủ tục là cần thiết cho giải quyết bất kỳ công việc nào đó trên thực tế. Thủ tục là những việc phải làm theo một trật tự nhất định để tiến hành một công việc có tính chất chính thức.

TTHC là trình tự, cách thức thực hiện, hồ sơ và yêu cầu, điều kiện do cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền quy định để giải quyết một công việc cụ thể liên quan đến cá nhân tổ chức [15].

TTHC trong quy trình cấp GPXD là tất cả những giấy tờ cần thiết mà CĐT cần thực hiện và trình lên các cơ quan phân cấp phê duyệt. Cùng với bộ máy quản lý, TTHC phản ánh hiệu quả và sự năng động của cơ chế quản lý. TTHC cấp phép là sự đo lường tính hợp lý về số lượng, độ phức tạp của hồ sơ, so sánh trình tự thực hiện thực tế với quy định. TTHC sẽ tác động đến thời gian CĐT xin cấp GPXD.

1.3.2. Các yếu tố chủ quan

1.3.2.1. Sự năng động của Bộ máy cấp phép

Bộ máy cấp phép xây dựng bao gồm một hệ thống các cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về xây dựng tham gia vào quy trình cấp phép thông qua việc hướng dẫn

CĐT thực hiện xây dựng theo đúng định hướng và thống nhất các quan điểm để đồng ý phê duyệt cấp GPXD cho chủ đầu tư.

Sự năng động của Bộ máy cấp phép thể hiện sự tích cực, năng động, sáng suốt của những cá nhân trong bộ máy cấp phép trong việc xem xét điều chỉnh chính sách quy hoạch cho phù hợp, nhanh chóng liên hệ CĐT khi có yêu cầu hiệu chỉnh hồ sơ cũng như việc kết nối với các đơn vị có liên quan trong quá trình giải quyết hồ sơ cấp phép, Bộ máy cấp phép công kênh, nhiều tầng nấc sẽ ảnh hưởng đến thời gian thi công công trình do chờ xem xét cấp GPXD từ các cơ quan quản lý.

1.3.2.2. Trình độ của cán bộ trực tiếp và gián tiếp

Cán bộ trực tiếp chịu trách nhiệm trong việc thực hiện công tác cấp GPXD, bước đầu là cán bộ trực tiếp gặp và tiếp xúc CĐT. Những cán bộ trực tiếp cần phải có những kiến thức nhất định về luật pháp liên quan, trình độ chuyên ngành xây dựng và các kiến thức liên quan về quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng. Nói chung để thực hiện được công tác cấp GPXD thì cán bộ trực tiếp phải có trình độ tốt.

Trình độ là một khái niệm phản ánh khả năng nhận thức và hoạt động cải tạo thực tiễn của con người, phản ánh trên hai khía cạnh là trình độ văn hóa và trình độ chuyên môn của bản thân cá nhân đó. Trình độ là một khái niệm được dùng phổ biến trong cuộc sống hàng ngày như: trình độ văn hóa phổ thông, trình độ kỹ thuật cao, trình độ tay nghề thành thạo... Theo từ điển tiếng Việt định nghĩa về trình độ như sau: Trình độ là mức độ đạt được, mức thành thạo ở lĩnh vực, ngành nghề nào đó. Như vậy, có thể nói thuật ngữ “trình độ” đề cập tới hai khía cạnh: Thứ nhất là mức độ đạt được của hệ thống kiến thức, thứ hai là mức độ thành thạo về kỹ năng, tay nghề... Những mức độ này có thể định lượng được bằng những định mức tương đối cụ thể và có thể xác định được.

Trình độ của cán bộ trực tiếp là mức độ đạt được về bằng cấp, mức thành thạo ở lĩnh vực quản lý xây dựng phù hợp với phân cấp quản lý nhằm thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ của mình theo yêu cầu, vị trí, chức danh công tác.

Vậy khi cán bộ trực tiếp được đào tạo đúng chuyên ngành trong việc cấp GPXD, kết hợp với kinh nghiệm làm việc, nắm bắt các văn bản pháp luật liên quan và biết áp dụng văn bản pháp luật đó vào thực tế tốt thì sẽ nâng cao năng lực làm việc của bản thân, giúp hoàn thành tốt công việc được giao trong cơ quan trong đó có việc cấp GPXD. Điều này có nghĩa trình độ đào tạo chuyên ngành của cán bộ trực tiếp có ảnh hưởng đồng biến đến tiến độ cấp GPXD.

Cán bộ quản lý gián tiếp là những người lãnh đạo, quản lý những thành viên một nhóm, bộ phận hay toàn bộ cơ quan, tổ chức. Những người lãnh đạo sẽ dùng những công cụ chính sách của cơ quan tác động vào người khác để đảm bảo đạt được mục tiêu của cơ quan, tổ chức. Đó là quá trình thu hút, lôi cuốn, động viên, thuyết phục, hướng dẫn, thúc đẩy các thành viên trong tổ chức làm việc đáp ứng theo yêu cầu công việc. Chức năng lãnh đạo bao hàm các công tác chỉ huy, phối hợp và điều hành, biểu hiện mối quan hệ giữa chủ thể quản lý và đối tượng quản lý, giữa người ra mệnh lệnh và người thực hiện mệnh lệnh.

Những cơ quan, tổ chức có hệ thống lãnh đạo tốt sẽ tạo động lực làm việc cho nhân viên, gắn kết các thành viên, tác động để cho họ cố gắng một cách tự nguyện và nhiệt tình phấn đấu để đạt được các mục tiêu của tổ chức. Người lãnh đạo tốt là phải đặt mình lên trước, động viên mọi người hoàn thành các mục tiêu đã đề ra. Bất kể một người quản lý lập kế hoạch, tổ chức và kiểm tra kết quả có tốt đến đâu, người đó vẫn phải hỗ trợ những hoạt động đó bằng cách đưa ra những chỉ dẫn cho mọi người, thông tin đầy đủ và lãnh đạo tốt. Việc lãnh đạo phải dựa trên sự hiểu biết về động cơ của con người là gì và điều gì làm cho họ hài lòng khi họ góp sức vào việc hoàn thành các mục tiêu của tổ chức [22].

Để thực hiện tốt việc quản lý tại cơ quan thì các cán bộ quản lý gián tiếp phải có được trình độ chuyên ngành tốt. Có thể chuyên ngành của người quản lý là chuyên ngành quản lý, tuy nhiên trong công tác chuyên môn họ phải nắm rõ thì mới có thể quản lý được nhân viên của mình và kiểm tra việc hoàn thành công việc của nhân viên. Điều này có nghĩa trình độ chuyên ngành của cán bộ quản lý gián tiếp có ảnh hưởng đồng biến đến tiến độ cấp GPXD.

1.3.2.3. Công tác tổ chức tại cơ quan

Cách tổ chức giải quyết công việc hay nói cách khác là quy trình làm việc là một trình tự có tổ chức các hoạt động liên tục hay nối tiếp để hoàn thành một công việc được định trước.

Tổ chức cơ quan là một tập thể có gồm nhiều thành viên hoạt động cùng một mục đích. Tuy nhiên mỗi cá nhân có kiến thức, kỹ năng khác nhau dẫn đến cách làm việc khác nhau. Quy trình giúp cho người thực hiện công việc biết rằng trong một nghiệp vụ thì họ phải tiến hành những bước công việc nào, làm ra sao và phải cần đạt kết quả như thế nào.

Để thực hiện được một quy trình tốt thì cần phải có sự phối hợp từ nhiều phía trong đó quản lý cơ quan phải đầu tư thời gian để làm quy trình một cách hợp lý với từng ngành nghề, lĩnh vực và điều kiện thực tế. Tạo được một quy trình tốt là tiền đề để thực hiện hiệu quả công tác quản lý tại cơ quan, tổ chức. Người làm quy trình phải nắm rõ hoàn toàn về mặt nghiệp vụ, thước đo của một quy trình có hiệu quả hay không thể hiện ở việc người tuân thủ nó có thể thực hiện một cách trôi chảy, quy trình giúp họ thực hiện công việc đạt chất lượng tốt hơn. Và quan trọng là quy trình phải được cập nhật để phù hợp với tình hình thực tế thay đổi. Đối tượng áp dụng quy trình phải cụ thể và cần tuân thủ nghiêm các khâu trong quy trình.

Việc hoàn thành công việc cụ thể của một cơ quan, tổ chức liên quan mật thiết đến hiệu quả của các quy trình làm việc hàng ngày. Nếu cơ quan có một quy trình tốt, bố trí công việc trước sau hợp lý, không mâu thuẫn sẽ giảm được thời gian, chi phí cho một công việc cụ thể và ngược lại nó sẽ kiềm hãm việc hoàn thành công việc và tăng chi phí, thời gian cho công việc đó.

Trong công tác cấp GPXD thì quy trình được thể hiện bằng các chuỗi nhận, giải quyết và trả kết quả hồ sơ của cơ quan cấp phép. Trong quy trình này hiện diện các yếu tố liên quan như con người và các hệ thống máy móc, dụng cụ hỗ trợ và nó được thực hiện bởi sự phân công trách nhiệm trong cơ quan cấp phép. Kết quả của quy trình này là GPXD hay một phản hồi bằng văn bản cho CĐT công trình xin phép. Vậy có thể kết luận cách tổ chức giải quyết công việc tại cơ quan tại UBND quận 12 tốt sẽ tác động tích cực đến tiến độ cấp GPXD.

1.3.2.4. Thời gian biểu làm việc của cơ quan

Mỗi cơ quan, tổ chức có lịch làm việc khác nhau, phù hợp cho công việc của mình và mang lại hiệu quả mong muốn. Một cơ quan có thời gian biểu làm việc hợp lý sẽ giúp giải quyết được vấn đề là cung cấp sản phẩm dịch vụ đến với người có nhu cầu nhanh nhất và nhiều nhất.

Nếu có thời gian biểu làm việc hợp lý thì sẽ tiếp nhận được nhiều hồ sơ công việc, trong đó có hồ sơ xin GPXD, có nghĩa là cung cấp cho nhiều CĐT sản phẩm pháp lý mà cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện. Cơ quan sẽ giải quyết được nhiều hồ sơ và hoàn thành tốt vấn đề cấp GPXD trong thời gian làm việc.

1.3. Kinh nghiệm trong quản lý cấp phép nhà ở riêng lẻ đô thị và bài học kinh nghiệm cho quận

1.3.1. Kinh nghiệm của Thành phố Đà Nẵng

Đà Nẵng được biết đến không chỉ là một thành phố cảng lớn nhất miền Trung Việt Nam mà còn là một địa danh gắn liền với công cuộc mở mang bờ cõi Đại Việt từ nhiều thế kỷ trước. Thành phố Đà Nẵng phía Bắc giáp tỉnh Thừa Thiên- Huế, phía Tây và Nam giáp tỉnh Quảng Nam, phía đông giáp biển Đông. Trung tâm thành phố cách thủ đô Hồ Chí Minh 764km về phía Bắc, cách thành phố Hồ Chí Minh 964km về phía Nam, cách thành phố Huế 108km về hướng Tây Bắc. Đây là một thành phố vừa có núi cao, sông sâu, đồi dốc trung du xen kẽ vùng đồng bằng ven biển hẹp. Chỉ trong mấy năm trở lại đây, Đà Nẵng đã khác trước nhiều. Những vận động nội lực đã khiến Đà Nẵng ngày càng mở rộng tầm vóc của mình. Bắt đầu từ kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng, nhất là cơ sở về hạ tầng giao thông, tiến hành chỉnh trang đô thị, xây dựng một môi trường mới hiểu theo nghĩa rộng, tạo điều kiện cho công cuộc phát triển mới. Khai thác tốt những lợi thế sẵn có, trong những năm qua Đà Nẵng đã có những biến đổi rõ rệt về nhịp độ và khí thế phát triển [14].

Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng có Công văn số 5018/SXD-VP đăng ký với UBND TP. Đà Nẵng về việc thực hiện thí điểm cấp phép xây dựng (CPXD) nhà ở qua mạng đối với các công trình xây dựng nhà ở trên 13 tuyến đường chính tại 7 quận huyện trên địa bàn thành phố bắt đầu từ năm 2013.

Cụ thể gồm: Đường Như Nguyệt, đường 30/4 (Q. Hải Châu); đường Nguyễn Tất Thành, đường Hàm Nghi (Q. Thanh Khê); đường Nguyễn Hữu Thọ, đường Xô Viết - Nghệ Tĩnh (Q. Cẩm Lệ); đường Phạm Văn Đồng, đường Hoàng Sa (Q. Sơn Trà); đường Trường Sa, đường Minh Mạng (Q. Ngũ Hành Sơn); đường Nguyễn Sinh Sắc, đường Kinh Dương Vương (Q. Liên Chiểu); đường Phạm Hùng (huyện Hòa Vang).

Theo đó, người dân sẽ nộp hồ sơ bằng file mềm (scan bản gốc của hồ sơ) cho Sở Xây dựng qua phần mềm CPXD được đặt trên Trang thông tin điện tử Sở Xây dựng (website: <http://sxd.danang.gov.vn>), mục Đăng ký xây dựng hoặc qua địa chỉ e-mail: sxd@danang.gov.vn. Người nộp hồ sơ sẽ được cung cấp một Mã số hồ sơ để giúp theo dõi quá trình xử lý CPXD của Sở Xây dựng thông qua Website Sở hoặc tổng đài trả lời

tự động (0511.3565877 - 0511.3810000). Người dân tham khảo hướng dẫn chi tiết tại mục Đăng ký xây dựng để thực hiện.

Sau 15 ngày làm việc, kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ, người nộp sẽ được cung cấp sổ và ngày ký Giấy phép xây dựng qua địa chỉ e-mail của mình. Chủ hộ (hoặc người đại diện hợp pháp) chỉ một lần duy nhất mang 2 bộ hồ sơ gốc, kèm theo Mã số hồ sơ đến nộp tại bộ phận "một cửa" để kiểm tra lại tính pháp lý, và sẽ ngay lập tức nhận được Giấy phép xây dựng nếu hồ sơ phù hợp với quy định.

Việc CPXD trực tuyến qua mạng sẽ giảm rất nhiều thời gian đi lại cho người dân trên địa bàn thành phố. Trên cơ sở kết quả triển khai thực hiện thí điểm, Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng sẽ phối hợp với các quận, huyện để triển khai đồng bộ công tác CPXD qua mạng cho toàn thể người dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

1.3.2. Kinh nghiệm của Quận Bình Thạnh

Quận Bình Thạnh đang từng bước cố gắng đạt được những mục tiêu đề ra trên mọi lĩnh vực kinh tế, văn hóa, xã hội... trong đó quản lý xây dựng, phát triển đô thị là công tác được chú trọng, đã được Quận ủy Bình Thạnh xây dựng thành chương trình hành động.

Quận đã tiến hành lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị phủ kín địa bàn tạo điều kiện thuận lợi cho việc chấp thuận quy mô, chiều cao, diện tích, mật độ, hình thức kiến trúc đối với công trình được cấp phép xây dựng. Ngoài các loại giấy tờ như hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở tại các phường khác, Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở trên địa bàn Quận phải có ý kiến của về vị trí nằm trong hay ngoài quy hoạch.

Trong các năm qua, Quận Bình Thạnh đã có nhiều thay đổi mang tính đột phá, thể hiện tính tiên phong trong cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp GPXD trong cả quy trình, thời gian và thực thi. Đặc biệt kể từ khi Quận thực hiện cơ chế “một cửa”, “một cửa liên thông” và tới nay là thí điểm cung cấp dịch vụ công trực tuyến đã góp phần cải thiện tiến độ cấp GPXD với thời gian được rút ngắn đáng kể, số lượng giấy phép được cấp hàng năm cũng tăng lên và tạo niềm tin tưởng của nhân dân vào cơ quan nhà nước.

Lĩnh vực cấp GPXD nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận Bình Thạnh là dịch vụ công được tổ chức thực hiện thí điểm trong hệ thống dịch vụ công trực tuyến. Ở đó, các cá nhân, tổ chức được đăng ký tài khoản và xác thực bởi cơ quan nhà nước có thể thực hiện

dịch vụ hành chính công một cách đơn giản, thuận tiện và tạo ra một hệ thống tra cứu hồ sơ một cách dễ dàng. Kết quả GPXD là minh chứng rõ ràng cho sự đột phá của áp dụng hệ thống trực tuyến vào hoạt động dịch vụ cấp GPXD.

Thủ tục hành chính được quy định rõ ràng, minh bạch và nhất thể hóa cho mọi đối tượng có yêu cầu cấp GPXD. Trong các quy định cụ thể, người yêu cầu biết họ cần nộp hồ sơ ở đâu, thời gia thụ lý là bao lâu, các cơ quan nhà nước sẽ thực hiện những quy trình nào và kết quả ra sao cho từng thủ tục hành chính. Nói một cách khác, các thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng đã được quy định chi tiết và cụ thể đã làm con đường hành chính hiện lên rõ nét, không còn những khúc khuỷu và những công đoạn phiền hà.

Đối với những trường hợp không được cấp giấy phép xây dựng, Quận Bình Thạnh đã có hướng dẫn giải quyết cụ thể với trường hợp khu đất xin phép xây dựng không đủ điều kiện cấp phép xây dựng nhưng công trình trên đất đã xuống cấp, không đảm bảo an toàn cho người sử dụng. Đối với những trường hợp trên, cơ quan cấp giấy phép có văn bản trả lời không cấp phép theo yêu cầu của Chủ đầu tư và kèm theo văn bản chấp thuận để Chủ đầu tư sửa chữa trên nguyên trạng công trình đã có nhằm chống đột, chống sập nhằm đảm bảo an toàn cho công trình, tạo điều kiện ổn định cuộc sống cho người dân nhưng không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chính của công trình có phù hợp không? Công trình được chấp thuận sửa chữa chống đột chống sập bằng hình thức văn bản trên có được xếp loại công trình được miễn giấy phép xây dựng không?

Đối với những công trình đã được cấp giấy phép xây dựng, đang tổ chức thi công, chủ đầu tư đề nghị điều chỉnh Giấy phép xây dựng thay đổi quy mô công trình làm ảnh hưởng tới hệ kết cấu chính của công trình, cần bổ sung quy định đề nghị Chủ đầu tư phải có kết quả thẩm tra thiết kế điều chỉnh trên cơ sở báo cáo kết quả kiểm định chất lượng của công trình đang thi công xây dựng do các cơ quan tư vấn có đủ tư cách pháp nhân thực hiện để đảm bảo an toàn cho công trình trong quá trình thi công xây dựng và sử dụng sau này.

1.3.3. Bài học kinh nghiệm cho Quận 12

Quận 12 cần thực hiện tốt công tác quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch sử dụng đất trong trong thể chiến lược phát triển kinh tế xã hội của đất nước. Trong đó xây dựng quy hoạch dài hạn, quy hoạch vùng, quy hoạch phân khu có mối liên hệ chặt chẽ với các

khu vùng, khu vực khác nhau, hoàn thiện quy hoạch xây dựng chi tiết để làm cơ sở để thực hiện xây dựng các công trình đô thị.

Tăng cường hơn nữa sự lãnh đạo của cấp ủy, quản lý của chính quyền các cấp và sự tham gia giám sát của nhân dân. Thường trực các quận ủy, huyện ủy, thị ủy, UBND các quận, huyện, thị xã và cá nhân các đồng chí lãnh đạo đứng đầu cấp ủy, chính quyền, cơ quan chức năng chịu trách nhiệm về việc để xảy ra vi phạm về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn.

Muốn triển khai thực hiện trực tuyến cấp độ 3 đối với công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị thì phải tiến hành hệ thống hóa dữ liệu đất đai, nâng cao đào tạo công nghệ thông tin cho cán bộ công chức và người dân. Tập trung chỉ đạo, kiên quyết xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm nghiêm trọng về trật tự xây dựng, quản lý đất đai trên địa bàn; thực hiện đồng thời việc kiểm điểm, xử lý những cán bộ, công chức có liên quan đến các sai phạm, như bộ phận cấp phép và Thanh tra xây dựng.

Thực hiện rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định của địa phương về cấp phép xây dựng theo thủ tục một cửa; công khai các thủ tục hành chính tại cơ sở và thực hiện việc cấp Giấy phép xây dựng cho các tổ chức, cá nhân đảm bảo nhanh chóng, thuận tiện.

Tăng cường công tác tuyên truyền pháp luật trong đông đảo quần chúng nhân dân, triển khai mô hình khu phố không vi phạm xây dựng thông qua việc triển khai tới Đảng ủy, Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể chính trị - xã hội trên địa bàn phường - xã, chi bộ khu phố và toàn thể đảng viên, cán bộ công chức.

Kiên toàn Thanh tra xây dựng từ cấp phường đến quận theo tinh thần Nghị định số 26/2013/NĐ-CP ngày 29/3/2013, sớm hoàn chỉnh quy chế phối hợp giữa thanh tra xây dựng với chính quyền các cấp, quy định rõ trách nhiệm của người đứng đầu trong việc để xảy ra vi phạm TTXD, từ đó có biện pháp xử lý nghiêm đối với những địa phương không làm tốt công tác quản lý nhà nước về TTXD đô thị theo phân cấp.

Kết luận chương 1

Chương 1 của luận văn đã hệ thống hóa một cách khái quát những nội dung về khái niệm, đặc điểm, vai trò và hoạt động của quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở nói chung và nhà ở riêng lẻ nói riêng; Đặc biệt đã đi sâu nghiên cứu những nội dung về quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị để thấy được những điểm chính trong việc quản lý cấp phép xây dựng loại hình nhà ở này.

Đây có thể nói là những nội dung cơ bản và cần thiết để làm cơ sở lý luận cho những phần tiếp theo của đề tài nghiên cứu. Dựa trên những cơ sở lý luận này tác giả đã tiến hành nghiên cứu, đánh giá thực trạng để nhằm hướng tới hoàn thiện quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trong các chương tiếp theo góp phần giải quyết những vấn đề thực tiễn đặt ra hiện nay.

THỰC TRẠNG CÔNG TÁC CẤP PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 12

2.1. Giới thiệu Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh

Quận 12 được công bố thành lập ngày 01 tháng 4 năm 1997 theo Nghị định 03/CP, ngày 6 tháng 1 năm 1997 của Chính phủ trên cơ sở toàn bộ diện tích các xã Thạnh Lộc, An Phú Đông, Tân Thới Hiệp, Đông Hưng Thuận, Tân Thới Nhất, một phần xã Tân Chánh Hiệp; một phần xã Trung Mỹ Tây thuộc huyện Hóc Môn trước đây. Tổng diện tích đất tự nhiên 5.274,89 ha, dân số hiện nay 395.790 người (Nguồn theo Website UBND Quận 12).



Hình 1.1 Bản đồ quy hoạch xây dựng tổng thể Quận 12 (nguồn Website Q12)

Quận 12 có tổng diện tích tự nhiên 5.274,9045 ha, gồm 11 phường; nằm về phía Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh; phía Đông giáp sông Sài Gòn, phía Tây và Bắc giáp huyện Hóc Môn, phía Nam giáp các quận Tân Phú, Tân Bình, Gò Vấp, Bình Thạnh và Thủ Đức. Quận 12 chia ra làm 2 khu vực: Khu vực phía Tây rạch Bến Cát (gồm các phường Tân Thới Nhất, Trung Mỹ Tây, Đông Hưng Thuận, Tân Chánh Hiệp, Hiệp Thành, Tân Thới Hiệp và Thới An) và khu vực phía Đông rạch Bến Cát và dọc theo kênh Tham Lương (gồm các phường Thạnh Xuân, Thạnh Lộc và An Phú Đông).

2.2. Đơn vị quản lý cấp phép và các quy định, quy trình quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn Quận 12

2.2.1. Giới thiệu phòng Quản lý đô thị Quận 12

Với chức năng quản lý Nhà nước về kiến trúc, quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị, nhà ở và công sở, vật liệu xây dựng, giao thông, hạ tầng, kỹ thuật đô thị (gồm: cấp thoát nước, vệ sinh môi trường đô thị, công viên, cây xanh, chiếu sáng, rác thải, bến bãi đỗ xe đô thị...). Là cơ quan tham mưu giúp việc cho UBND trong lĩnh vực quản lý đô thị phòng QLĐT Quận 12 có sự phối hợp với các cơ quan đơn vị, các phòng ban chuyên môn khác để thực hiện chức năng quản lý hành chính Nhà nước trên địa bàn quận.

2.2.1.1. Vị trí, chức năng nhiệm vụ

Phòng Quản lý đô thị có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng; chịu sự chỉ đạo, quản lý trực tiếp, toàn diện về tổ chức, biên chế và công tác của Ủy ban nhân dân quận, đồng thời chịu sự hướng dẫn, kiểm tra về chuyên môn nghiệp vụ của Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; có trách nhiệm hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ cho Ủy ban nhân dân các phường thuộc lĩnh vực chuyên ngành quản lý.

**** Chức năng:***

Phòng Quản lý đô thị có chức năng tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân quận thực hiện quản lý nhà nước về: xây dựng; kiến trúc; quy hoạch xây dựng; phát triển đô thị; nhà ở; vật liệu xây dựng; giao thông; hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phân cấp quản lý (gồm: thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, cấp, thoát nước; vệ sinh môi trường đô thị; công viên, cây xanh; chiếu sáng; rác thải; bến, bãi đỗ xe đô thị); phòng chống thiên tai (lũ, lụt, bão,...), quản lý nhà sở hữu nhà nước theo Nghị định 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ.

**** Nhiệm vụ:***

Trình Ủy ban nhân dân quận dự thảo quyết định, chỉ thị; quy hoạch, kế hoạch dài hạn, 5 năm và hàng năm; các chương trình, đề án, dự án đầu tư xây dựng về phát triển các ngành theo chức năng, nhiệm vụ của Phòng trên địa bàn; chương trình, biện pháp tổ chức thực hiện các nhiệm vụ cải cách hành chính thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước được giao.

Tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật, quy hoạch, kế hoạch, nhiệm vụ cải cách hành chính về lĩnh vực được phân công sau khi được ban hành, phê duyệt; thông tin, tuyên truyền, giáo dục, phổ biến, hướng dẫn văn bản pháp luật, cơ chế, chính sách, chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực được phân công.

Giúp Ủy ban nhân dân quận thực hiện và chịu trách nhiệm về việc thẩm định, đăng ký, cấp và thu hồi các loại giấy phép, quyết định cấp Giấy chứng nhận số nhà thuộc phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của Phòng theo quy định của pháp luật và theo phân công của Ủy ban nhân dân quận, công tác bán nhà sở hữu nhà nước.

Tổ chức triển khai, ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ; xây dựng hệ thống thông tin, lưu trữ phục vụ công tác quản lý nhà nước và chuyên môn nghiệp vụ của Phòng.

Được quyền yêu cầu các cơ quan, đơn vị thuộc quận và Ủy ban nhân dân phường cung cấp số liệu có liên quan đến lĩnh vực quản lý thuộc chức năng, nhiệm vụ của Phòng; thực hiện công tác thông tin, báo cáo định kỳ và đột xuất liên quan đến chức năng, nhiệm vụ được giao của Phòng theo quy định của Ủy ban nhân dân quận và các Sở liên quan.

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra, thanh tra và đề xuất xử lý vi phạm đối với các tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật, thuộc các lĩnh vực được phân công trên địa bàn; giải quyết khiếu nại, tố cáo; phòng, chống tham nhũng, lãng phí trong hoạt động các lĩnh vực được phân công trên địa bàn theo quy định của pháp luật và phân cấp của Ủy ban nhân dân quận.

Hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ về lĩnh vực được phân công cho cán bộ, công chức phường trên địa bàn.

Quản lý tài chính, tài sản của Phòng theo quy định của pháp luật và phân cấp của Ủy ban nhân dân quận.

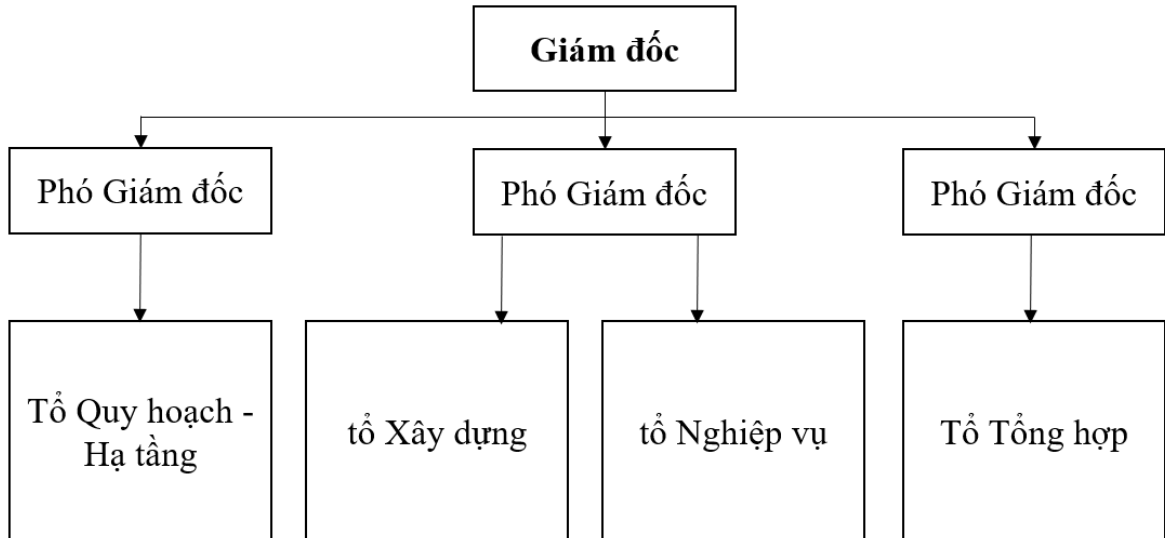
Theo dõi, tổng hợp, báo cáo định kỳ hàng tháng, quý, 6 tháng, 1 năm và đột xuất về tình hình thực hiện nhiệm vụ được giao với Ủy ban nhân dân quận, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.

Thực hiện nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân thành phố quy định, trong đó có phòng, chống thiên tai (lũ, lụt, bão,...).

2.2.1.2. Cơ cấu tổ chức

Phòng Quản lý đô thị có 01 Trưởng phòng, 03 Phó Trưởng phòng và 04 Tổ chuyên môn, nghiệp vụ là tổ Quy hoạch - Hạ tầng, tổ Xây dựng, tổ Nghiệp vụ và tổ Tổng hợp.

Để thuận lợi cho công tác quản lý xây dựng đô thị trên địa bàn quận, bộ máy tổ chức của phòng QLĐT quận được tổ chức theo mô hình sau:



Hình 1.2 Bộ máy tổ chức của phòng QLĐT Quận 12

Nguồn: phòng quản lý đô thị Quận 12 (2021)

Bảng 1.3 Số lượng và trình độ cán bộ thuộc tổ xây dựng

TT	Năm	Tổng Số	Giới tính			
			Nam	Nữ	Thạc sỹ	Đại học, cao đẳng
1	2018	3	2	1	1	2
2	2019	3	2	1	1	2
3	2020	4	3	1	2	2
4	2021	4	3	1	2	2

Qua bảng số liệu cho thấy số lượng cán bộ thuộc tổ xây dựng thuộc phòng QLĐT quận 12 có sự biến động thấp qua các năm. Về trình độ cán bộ thuộc tổ xây dựng thuộc phòng QLĐT cũng đã có sự cải thiện với 2 cán bộ có trình độ thạc sỹ.

2.2.1.3. Mối quan hệ phối hợp trong công tác của phòng quản lý đô thị

** Đối với UBND Quận:*

Là cơ quan chuyên môn thuộc UBND quận, do đó chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp của UBND quận.

Tham mưu cho UBND quận thực hiện chức năng quản lý hành chính Nhà nước trên địa bàn quận thuộc đối với các lĩnh vực thuộc chức năng, nhiệm vụ của phòng được giao.

Thực hiện chế độ báo cáo hàng tuần, tháng, hàng quý, 6 tháng và cả năm có báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ về các lĩnh vực công tác được giao cho UBND quận.

-Đối với các sở chuyên ngành: (Sở xây dựng, Sở giao thông, Sở quy hoạch – Kiến trúc...).

Phòng QLĐT với chức năng quản lý nhà nước về kiến trúc, quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị, nhà ở và công sở, vật liệu xây dựng, giao thông, hạ tầng.. do đó phòng có mối quan hệ mật thiết đối với các sở chuyên ngành trên. Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo về chuyên môn nghiệp vụ theo yêu cầu của sở ngành cấp trên, cùng phối hợp thảo luận các VBQPPL của Nhà nước ban hành đối với lĩnh vực mình quản lý.

** Đối với các phòng ban chuyên môn khác trực thuộc UBND quận:*

Là cơ quan cùng cấp, có mối quan hệ bình đẳng, phối hợp cùng nhau để thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ được UBND quận phân công. Khi phối hợp giải quyết công việc thuộc lĩnh vực phòng phụ trách, nếu chưa nhất trí với ý kiến của phòng chuyên môn khác trưởng phòng QLĐT sẽ chủ động tập hợp các ý kiến và trình UBND quận quyết định.

** Đối với UBND các phường:*

-Hướng dẫn các phường về nội dung công tác quản lý Nhà nước theo ngành, lĩnh vực của phòng phụ trách.

-Định kỳ thực hiện chế độ kiểm tra liên ngành ở các phường.

-Cung cấp cho các Phường tài liệu, thông tin cần thiết phục vụ cho việc thực hiện nhiệm vụ của ngành tại các cơ sở.

-Phối hợp với UBND phường trong công tác kiểm tra thông tin nguồn gốc, hiện trạng nhà đất khi cấp phép xây dựng và thanh tra, kiểm tra sau khi cấp phép, xác nhận hoàn công khi người dân yêu cầu.

** Đối với Thanh tra xây dựng*

Về việc Kiện toàn tổ chức và hoạt động của Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở tổ chức lại Thanh tra sở xây dựng hiện có và Thanh tra xây dựng Quận huyện và thị xã, Thanh tra xây dựng xã phường thị trấn. Các đội thanh tra Quận, huyện được sử dụng con dấu riêng để thi công công vụ và nhiệm vụ theo quy định của

Pháp luật. Đội thanh tra xây dựng Quận, huyện chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp của Thanh tra Sở xây dựng; có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ và thường xuyên báo cáo Thanh tra Sở xây dựng, Sở Xây dựng và UBND Quận, Huyện về việc phối hợp xử lý các vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn. Khi chủ đầu tư đã có giấy phép tiến hành xây dựng phải đến UBND phường (có đội TTXD thường trực tại UBND phường) để thông báo khởi công. Bên cạnh đó phòng QLĐT gửi bản sao Giấy phép xây dựng cho TTXD để cùng phối hợp trong công tác kiểm tra quá trình xây dựng.

2.2.2. Các quy định, quy trình trong quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12

Quy trình cấp giấy phép xây dựng đã cơ bản đảm bảo được những yêu cầu về mặt chất lượng. Các căn cứ cấp Giấy phép xây dựng đã được làm chặt chẽ, kết hợp hài hòa giữa các quy định, quy chuẩn của nhà nước với lợi ích hợp pháp của người dân.

2.2.2.1. Hệ thống văn bản pháp luật trong cấp giấy phép xây dựng được áp dụng trên địa bàn Quận 12

a. Về văn bản của cơ quan nhà nước ở trung ương:

- Luật Xây dựng, luật số 50/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 18/06/2014. Nội dung về GPXD được quy định tại chương V của bộ luật Xây dựng, gồm 18 điều;

- Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng của Chính phủ số 15/2021/NĐ-CP. Tại mục 4 chương III – thực hiện dự án đầu tư xây dựng- quy định về GPXD;

- Thông tư hướng dẫn về cấp GPXD của Bộ Xây dựng số 15/2016/TT- BXD ngày 30/06/2016;

- Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/06/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính;

- Thông tư số 05/2014/TT-BTP của Bộ Tư pháp ban hành ngày 07/02/2014 về hướng dẫn công bố, niêm yết thủ tục hành chính và báo cáo về tình hình, kết quả thực hiện kiểm soát thủ tục hành chính;

- Nghị quyết số 49/NQ-CP ngày 13/06/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính, cải cách thủ tục hành chính và cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại một Nghị quyết của Chính phủ.

Trên cơ sở các văn bản luật của Trung ương, thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Quận 12 đã kịp thời ban hành các văn bản hướng dẫn triển khai thực hiện cấp

GPXD trên địa bàn thành phố và Quận 12. Các văn bản trực tiếp liên quan đến thủ tục hành chính về cấp GPXD có thể kể đến là:

Quyết định 3090/QĐ-UBND năm 2017 Quy trình dịch vụ công trực tuyến mức độ 3 về cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

Quyết định 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/06/2017 quy định về cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

Quyết định 3747/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 năm 2021 phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh

Nghị quyết 17/2015/NQ-HĐND ngày 09/12/2015 về mức thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Nghị quyết 18/2017/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 về quy định mức thu, chế độ thu, nộp và quản lý lệ phí cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

b. Đánh giá hệ thống văn bản pháp luật trong cấp giấy phép xây dựng được áp dụng trên địa bàn Quận 12

Pháp luật về thủ tục hành chính trong cấp GPXD ngày càng được hoàn thiện theo hướng tinh giản và đảm bảo lợi ích về kinh tế và thời gian cho chủ đầu tư. Đây là ưu điểm khi luật xây dựng 2014 ra đời cùng với các nghị định và thông tư hướng dẫn đi kèm. Tiếp theo, việc phân công rõ ràng trách nhiệm và thẩm quyền của các cấp hành chính trong cấp GPXD đã tăng tính thống nhất quản lý nhà nước về trật tự xây dựng, đảm bảo công khai, minh bạch, về quy trình, thủ tục cấp phép cho từng hạng mục. Đặc biệt, quy định việc cấp phép xây dựng sẽ được tiến hành theo cơ chế một cửa liên thông đã rút ngắn thời gian, tránh gây phiền hà cho người dân và doanh nghiệp.

Cùng với những ưu điểm kể trên, pháp luật về cấp phép xây dựng trên địa bàn quận còn có những hạn chế. Đó là các quy định của pháp luật còn nằm rải rác ở nhiều các luật, quy định khác nhau cho việc cùng điều chỉnh hoạt động cấp GPXD cũng khiến chủ đầu tư khi bắt tay vào làm thủ tục cũng bối rối và hoang mang và cũng là khó khăn của cơ quan thẩm quyền để đối chiếu, so sánh khi cần áp dụng. Bên cạnh đó, số lượng các giấy tờ để hoàn thiện một bộ hồ sơ đề nghị cấp phép chưa được ở dưới hình thức tinh gọn nhất. Trên đây là một vài hạn chế về mặt pháp luật mà trong thời gian tới cần được cải thiện.

Nhìn chung các quy định trong luật và các văn bản dưới luật có liên quan đến điều kiện cấp GPXD, hồ sơ, trình tự thủ tục, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan tiếp nhận và giải quyết hồ sơ khá chi tiết và đầy đủ. Song, điểm nhấn đáng chú ý trong các văn bản hướng dẫn về công tác cấp GPXD ở Quận 12 là thời gian tiếp nhận và giải quyết hồ sơ được rút ngắn hơn so với quy định ở các văn bản trung ương, và trình tự thủ tục được quy định một cách rõ ràng, cụ thể từng bước cho mỗi loại công trình xây dựng. Đây là kết quả của việc thực hiện nghiêm túc cơ chế “Một cửa”, “Một cấp” và áp dụng hệ thống cung cấp dịch vụ công trực tuyến (mức 3) trong cấp GPXD. Về vấn đề này, luận văn sẽ đi sâu phân tích và minh chứng ở các nội dung thực tiễn thi hành pháp luật về thủ tục hành chính trong cấp GPXD trên địa bàn Quận 12.

2.2.2.2. Quy định thủ tục cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

Quy định trình tự, trách nhiệm và phương pháp tiếp nhận, xử lý hồ sơ liên quan việc Cấp Giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

Bảng 1.4 Quy định về hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12

STT	Tên hồ sơ	Số lượng	Ghi chú
01	Đơn đề nghị cấp Giấy phép xây dựng (theo mẫu).	01	Bản chính
02	Một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.	01	Bản sao hoặc tập tin chứa bản chụp chính
03	Bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, 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 chính 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.	02	Bản chính

STT	Tên hồ sơ	Số lượng	Ghi chú
04	Đối với công trình xây chen có tầng hầm, ngoài các tài liệu quy định, hồ sơ còn phải bổ sung văn bản chấp thuận biện pháp thi công móng của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận.	01	Bản sao hoặc tập tin chứa bản chụp chính
05	Đối với công trình xây dựng có công trình liền kề phải có bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề.	01	Bản chính
06	Các tài liệu khác có liên quan (nếu có) của hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng:	01	Bản sao hoặc tập tin chứa bản chụp chính
	Báo cáo kết quả thẩm định thiết kế của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình theo quy định phải được thẩm định thiết kế.		
	Bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm 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, cá nhân thiết kế (theo mẫu), kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng, đối với công trình chưa được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế.		
	Đối với nhà ở riêng lẻ dưới 03 tầng và có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m ² , 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.		
	Bản cam kết bảo đảm an toàn cho công trình liền kề đối với trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ có công trình liền kề.		
	Quyết định đầu tư đối với công trình yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng.		

Nguồn: phòng quản lý đô thị Quận 12 (2021)

Theo Luật quy định, Ủy ban nhân dân Quận 12 có quyền và trách nhiệm cấp GPXD trên địa bàn quận cho các đối tượng do quận quản lý, trừ các công trình được quy định nằm trong thẩm quyền cấp của Bộ xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo chỉ đạo

của Hội đồng nhân dân cùng cấp và ủy ban nhân dân cấp trên. Trong đó, phòng Quản lý đô thị là cơ quan chuyên môn trực tiếp thụ lý và xử lý hồ sơ đề nghị cấp GPXD và các phòng ban liên quan khác có trách nhiệm phối hợp giải quyết các công việc liên đới.

Về tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính, Quận 12 thực hiện theo cơ chế “Một cửa”, do vậy, chủ đầu tư chỉ cần nộp hồ sơ và nhận kết quả tại Bộ phận “Một cửa”. Bộ phận “Một cửa” có trách nhiệm :

- + Tiếp nhận hồ sơ của các cá nhân, tổ chức bằng phiếu giao nhận và sổ giao nhận hồ sơ.
- + Chịu trách nhiệm chuyển hồ sơ tới phòng Quản lý đô thị theo đúng quy trình và thời gian theo phiếu chuyển. Có trách nhiệm rà soát, đơn đốc và phối hợp với phòng Quản lý đô thị để giải quyết tốt các yêu cầu của cá nhân, tổ chức nộp GPXD.
- + Hướng dẫn cá nhân, tổ chức về các yêu cầu trong hồ sơ, thủ tục theo quy trình giải quyết và thời gian giải quyết theo quy định.
- + Niêm yết công khai các nội dung hướng dẫn về điều kiện, trình tự, thủ tục, thời gian giải quyết hồ sơ thuộc trách nhiệm của khối văn phòng.
- + Tổ chức trả kết quả theo đúng thời gian hẹn.
- + Phối hợp cùng các chuyên viên cập nhật thông tin về hồ sơ theo chương trình phần mềm được cung cấp.

Đối với phòng Quản lý đô thị, đây là cơ quan chuyên môn tham mưu cho ủy ban nhân dân Quận 12 trong xử lý các hồ sơ về cấp GPXD. Phòng quản lý đô thị Quận 12 chia nhiệm vụ cho từng cán bộ theo địa bàn, do vậy cán bộ quản lý địa bàn được phân công nắm rõ tình hình quy hoạch và các vấn đề khác để giải quyết tốt nhất các trường hợp cấp GPXD. Định kỳ lãnh đạo ủy ban nhân dân quận họp giao ban và kiểm tra công tác trật tự đô thị trên địa bàn quận, đánh giá kết quả đạt được và giải quyết tồn tại, vướng mắc tại cơ sở và đề ra các biện pháp trong giải quyết hồ sơ.

Đối với thanh tra xây dựng quận, hiện nay bộ máy của Quận 12 gồm 01 Chánh thanh tra và 02 phó Chánh thanh tra, quản lý văn phòng gồm 03 đồng chí và quản lý địa bàn gồm 15 đồng chí. Cán bộ chuyên trách gồm có 03 đồng chí, chịu sự chỉ đạo trực tiếp của phó chủ tịch ủy ban nhân dân quận phụ trách về xây dựng. Thanh tra xây dựng có trách nhiệm tham mưu cho ủy ban nhân dân Quận 12 trong công tác trật tự đô thị, đồng thời giải quyết các phản ánh về tình hình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn. Việc kiện toàn phòng thanh tra xây dựng đã tăng cường tính giám sát và kiểm soát tốt công

tác trật tự xây dựng trên địa bàn quận. Bên cạnh đó, phòng thanh tra còn có trách nhiệm đôn đốc các phường trong tổ chức thực hiện và xử lý nghiêm sai phạm trong các hoạt động liên quan về cấp GPXD.

Đối với ủy ban nhân dân các phường trên địa bàn có trách nhiệm :

+ Niêm yết công khai điều kiện, trình tự và các thủ tục đề nghị cấp GPXD trên địa bàn phường. Bên cạnh đó thường xuyên phổ biến, tuyên truyền, hướng dẫn cá nhân, tổ chức thực hiện đúng quy định về cấp GPXD

+ Ủy ban nhân dân phường có trách nhiệm phối hợp cùng với thanh tra xây dựng phường, ủy ban nhân dân quận, phòng quản lý đô thị quận, thanh tra xây dựng quận trong công tác cấp GPXD để có những hướng dẫn đúng, đủ kịp thời và phối hợp xử lý tốt khi có phát sinh.

Trong những năm qua, ủy ban nhân dân Quận 12 tích cực chỉ đạo ủy ban nhân dân các phường tuyên truyền trên hệ thống loa phát thanh về quy định và pháp luật trong cấp GPXD trên địa bàn quận. Công khai thủ tục xin cấp GPXD trên cổng thông tin điện tử của quận và niêm yết công khai thủ tục ngay tại bộ phận một cửa quận. Trong năm 2020, ủy ban nhân dân quận đã tổ chức 03 lớp tập huấn các văn bản pháp luật và nghiệp vụ chuyên môn liên quan đến công tác quản lý quy hoạch, cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng cho các đồng chí Bí thư, Chủ tịch, phó Chủ tịch ủy ban nhân dân các phường, cán bộ chuyên môn, đội thanh tra xây dựng, lãnh đạo tổ dân phố của 11 phường thuộc quận. Bên cạnh đó, ủy ban nhân dân quận tổ chức bàn giao, công bố công khai các đồ án quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho ủy ban nhân dân các phường thuộc quận ; cung cấp thông tin quy hoạch cho cá nhân, tổ chức khi có yêu cầu.

2.2.2.3. Quy trình giải quyết thủ tục cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12

Hoạt động hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12 được thực hiện một cách bài bản với quy trình nhanh gọn từ khâu cấp phát mẫu đơn, phiếu hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ cho đến thẩm định và cấp giấy phép được thực hiện trong 11-15 ngày làm việc. Các nội dung cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ gồm có 3 trường hợp:

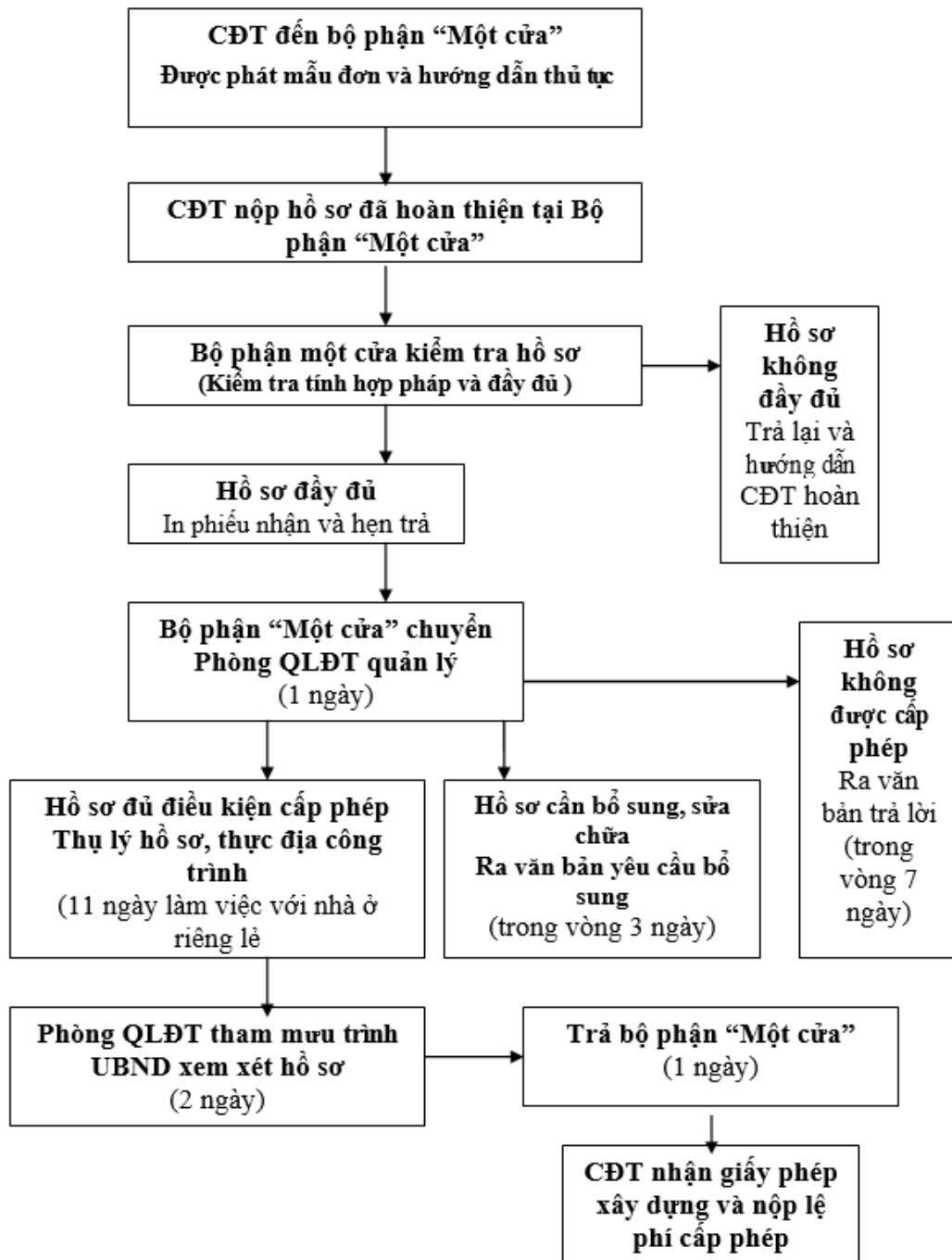
- Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy phép xây dựng (không phải bổ sung hồ sơ): 11 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Trường hợp cấp Giấy phép xây dựng có yêu cầu bổ sung hồ sơ 1 lần: 11 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Trường hợp cấp Giấy phép xây dựng có yêu cầu bổ sung hồ sơ 02 lần: 16 ngày làm việc đối với trường hợp cấp Giấy phép, 15 ngày làm việc đối với trường hợp từ chối kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

(Chi tiết hướng dẫn các trường hợp cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ thể hiện ở phụ lục 1)

Cụ thể quy trình giải quyết thủ tục cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12 như sau:



Hình 1.3 Quy trình giải quyết thủ tục cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12

Nguồn: phòng quản lý đô thị Quận 12 (2021)

Toàn bộ quy trình giải quyết thủ tục cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12 được thực hiện trên phần mềm “một cửa”. Công dân khi hồ sơ đủ điều kiện sẽ được cán bộ bộ phận “một cửa” tiếp nhận và trả phiếu tiếp nhận hồ sơ và hẹn ngày trả kết quả. Mỗi hồ sơ khi được cán bộ “một cửa” tiếp nhận trên phần mềm đều có một mã số riêng và được kiểm soát thông qua phiếu kiểm soát hồ sơ. Người dân có thể kiểm tra,

theo dõi quá trình giải quyết hồ sơ thông qua mã số này (Có thể tra cứu tại máy tại bộ phận một cửa). Đây là bước đột phá trong quá trình cải cách hành chính của UBND Quận 12. Trong phần mềm thể hiện thời gian thực hiện mỗi bước của quy trình, nâng cao trách nhiệm của cán bộ công chức thực hiện công việc.

Cán bộ tiếp nhận Hồ sơ “một cửa” được tập huấn kiến thức về tiếp công dân, hướng dẫn công dân kê khai, lập hồ sơ theo đúng quy định của nhà nước. Năng lực của cán bộ tiếp nhận hồ sơ góp phần giảm lượng hồ sơ phải bổ sung, hồ sơ không đủ điều kiện cấp phép cũng như giảm sự đi lại của công dân.

Cán bộ phòng chuyên môn sau khi nhận hồ sơ thụ lý tiến hành đi thực địa công trình. Trong thời gian quy định, cán bộ chuyên môn phải đưa ra ý kiến về hồ sơ không được cấp phép hay hồ sơ phải bổ sung. Công tác kiểm tra thực tế đối với công tác này tương đối phức tạp vì đa số giấy chứng nhận của người dân không khớp với thực tế, cán bộ chuyên môn lại không hiểu hết các quy định về đất đai theo quy định dẫn đến tình trạng nhiều hồ sơ phải mời cả UBND phường, tổ dân phố, nhà liền kề, tòa án (đối với trường hợp phân chia theo văn bản của tòa án)... để xác định lại ranh giới, hiện trạng. Bên cạnh đó nhiều lúc công dân không hợp tác hoàn thiện hồ sơ bản vẽ theo yêu cầu (để đảm bảo theo đúng quy định) nên hồ sơ cấp phép bị chậm, quá hạn so với quy định.

2.3. Thực trạng công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12

2.3.1. Công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn quận 12

Quận 12 là quận ngoại thành có diện tích lớn, mật độ dân số ở mức trung bình, nhà ở đa dạng về chủng loại, qua nhiều giai đoạn phát triển của thành phố, thiếu quy hoạch và quản lý đã dẫn đến tình trạng xây dựng không đồng đều về diện tích, chiều cao và mật độ xây dựng. Nói chung trong giai đoạn 2018-2021 Công tác quản lý, cấp phép xây dựng trên địa bàn Quận đã từng bước đã từng bước đáp ứng yêu cầu quản lý Xây dựng theo quy hoạch, quy định và quy chuẩn xây dựng. Đặc biệt là với cơ chế hành chính một cửa như hiện nay đã tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ quan quản lý từ cấp phường đến cấp Quận trong khâu thụ lý và thẩm định hồ sơ cấp phép xây dựng. Đối với các chủ đầu tư thì họ có thể nắm bắt một cách dễ dàng các thủ tục cấp phép Xây dựng và không phải mất nhiều thời gian để chờ đợi hồ sơ của mình được phê duyệt.

Bảng 1.1 Tình hình quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn quận 12

TT	Nội dung	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Cấp giấy phép xây dựng	10.776	12.052	7.064	5.210
2	Thông tin quy hoạch	892	1.139	915	722
3	Duyệt TMB theo QĐ60	21	41		
4	Hồ sơ 1/500	10	12		
5	Cấp phép thi công	40	105	75	52

Nguồn: phòng quản lý đô thị Quận 12 (2021)

Chất lượng giải quyết cấp phép xây dựng được nâng lên, với số lượng thụ lý hồ sơ khá lớn xong vẫn đảm bảo thời gian thụ lý hồ sơ và giảm so với quy định. Các trường hợp được cấp phép xây dựng đa số đảm bảo được thời gian, đúng trình tự thủ tục hành chính, không gây phiền hà khó khăn cho công dân. Niêm yết công khai tại Quận, UBND các phường Bản đồ quy hoạch Quận 12 đã được phê duyệt, các biểu mẫu, quyết định, quy trình hướng dẫn của công tác cấp phép xây dựng, quy trình giải quyết hồ sơ hành chính quản lý xây dựng đô thị, hoàn chỉnh quy trình cấp phép xây dựng phù hợp với Quyết định 26/2017/QĐ-UBND ngày 20/06/2017 quy định về cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Hệ thống đầy đủ các văn bản pháp quy có liên quan đến công tác quản lý và cấp phép xây dựng đã đáp ứng kịp thời và hiệu quả công việc tiếp nhận hồ sơ và quá trình thụ lý giải quyết. Đồng thời dưới sự lãnh đạo, chỉ đạo của Đảng bộ chính quyền và lãnh đạo phòng quản lý đô thị UBND Quận thì trong giai đoạn 2018-2021 phòng Quản lý Đô thị Quận đã tham gia giải quyết việc cấp giấy phép xây dựng cùng việc tuyên truyền hướng dẫn vận động người dân đi xin giấy phép xây dựng đạt hiệu quả cao.

Công tác CPXD trên địa bàn Quận 12 trong thời gian qua đã được thực hiện có hiệu quả và tốt hơn. Đặc biệt trong năm 2020, 96% các công trình xây dựng được kiểm soát, tỷ lệ công trình xây dựng có phép đạt trên 94% theo đúng chỉ tiêu được giao, sở dĩ có được kết quả như vậy là trong thời gian qua công tác CPXD đã được quan tâm chú trọng giải quyết. Các thủ tục hành chính đã được đơn giản hóa và cải cách hơn. Để giảm mức độ vi phạm của việc cố tình xây dựng sai phép, không phép cần đặt ra một yêu cầu quản lý, kiểm tra giám sát cao hơn đối với chính quyền cấp phường và UBND quận.

2.3.2. Thực trạng công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

Theo báo cáo tổng kết năm và đánh giá của phòng quản lý đô thị Quận 12 tình hình cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trên địa bàn quận năm 2018-2021 được thể hiện trong Bảng 2.1 và 2.2 như sau:

Bảng 1.2 Tình hình cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12 giai đoạn năm 2018-2021

TT	Nội dung	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Số hồ sơ đã cấp phép xây dựng (hồ sơ)	7.759	8.677	5.086	3.751
2	Tổng số hồ sơ xin phép xây dựng(hồ sơ)	8.845	9.892	5.696	4.164
3	Diện tích sàn xây dựng (m2)	654.526	732.029	421.534	308.124
4	Hồ sơ đúng hạn (%)	95	95,2	95,7	96,1

(Nguồn: Báo cáo tổng kết phòng quản lý đô thị Quận 12 giai đoạn 2018-2021)

Trong các năm qua, Quận 12 đạt tỷ lệ cấp GPXD cao của Thành phố Hồ Chí Minh. Số lượng GPXD được cấp qua các năm cho thấy tình hình xây dựng trên địa bàn rất náo nhiệt, tạo ra sự thay đổi mạnh mẽ về bộ mặt của một Quận trọng điểm về hoạt động xây dựng của Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể là:

Năm 2018, tổng số GPXD đã cấp là 7.759 trên 8.845 hồ sơ yêu cầu cấp phép đạt tỷ lệ 87.7% với diện tích mặt sàn xây dựng là 2.319.091 m². Trong đó có 22 hồ sơ đã bị giải quyết chậm muộn do thời gian xác minh kéo dài hơn so với yêu cầu. Đến năm 2021, cả số lượng GPXD là 3.751 giấy phép trên 4.164 hồ sơ nộp, chiếm 90%. Đặc biệt hồ sơ giải quyết chậm muộn chỉ phát sinh 9 trường hợp. Như vậy công tác giải quyết hồ sơ cấp phép xây dựng ngày càng phát triển đạt tới sự giảm thiểu tối đa phát sinh chậm muộn. Việc ứng dụng phần mềm ứng dụng dịch vụ công trực tuyến mức 3 được áp dụng tại Quận 12 cũng có những kết quả tốt với 11.264 hồ sơ đã sử dụng phần mềm để nộp và nhận kết quả đúng hạn. Sự phát triển của công nghệ và ứng dụng vào quy trình thủ tục hành chính đã và sẽ tạo ra nhiều thay đổi tích cực.

Khi các ứng dụng về cấp GPXD đã được cập nhật tiến bộ hơn, cùng với các chính sách mới tạo điều kiện phát triển về xây dựng không ngừng trên địa bàn quận, đặc biệt các dự án đô thị và chung cư cao cấp, số diện tích sàn xây dựng tăng trưởng.

Trong giấy phép xây dựng được cấp của Nhà ở riêng lẻ đã ghi đầy đủ Tên, địa chỉ chủ đầu tư, cấp công trình, chức năng công trình. Bên cạnh đó, việc Giấy phép xây dựng thể hiện đủ căn cứ về nguồn gốc đất, về căn cứ Quy hoạch, các chỉ số diện tích, chiều cao, số tầng, hệ số sử dụng đất... giúp cho công tác quản lý trật tự đô thị và công tác quản lý đất đai, quản lý tài sản trên đất được rõ ràng hơn.

Tình trạng xây dựng trên đất nông nghiệp trên địa bàn quận đã giảm xuống, các vi phạm từ những năm trước đã được xử lý. Một số dự án chuyển dịch cơ cấu kinh tế vẫn còn tình trạng làm sai mục đích đã được phê duyệt và xây dựng nhà ở; một số cơ quan, tổ chức xây dựng cửa hàng kinh doanh, dịch vụ hoặc cho tư nhân thuê nhà xưởng xây dựng không xin phép; ý thức của một bộ phận nhân dân về việc xin phép khi xây dựng công trình đã được nâng cao.

Có thể thấy rõ việc xin cấp phép xây dựng, tuân thủ pháp luật của người dân ngày càng tăng. Mặc dù ảnh hưởng của sự đi xuống và khó khăn của nền kinh tế do đại dịch Covid-19 nhưng yêu cầu sửa chữa, xây dựng nhà ở luôn là tất yếu. Với Quận 12, hầu hết giấy phép xây dựng được cấp chủ yếu tại một số phường phía Nam và khu vực chưa đô thị hóa của Quận. Do phía Nam của Quận và khu vực chưa đô thị hóa có nhiều quỹ đất.

2.4. Công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12

2.4.1. Công tác Quản lý nhà nước về trật tự xây dựng nhà ở riêng lẻ

Công tác Quản lý nhà nước về trật tự xây dựng được thực hiện thường xuyên, liên tục, thống nhất, đúng thẩm quyền, phát huy hiệu quả mối quan hệ phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn.

Bảng 1.3 Công tác Quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn

TT	Công trình	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Cấp số nhà và chứng nhận số nhà	6.024	4.612	3.018	1.975
2	Tiếp nhận HTKT các DA đã duyệt QH 1/500	11	28	12	26

TT	Công trình	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
3	Thẩm định dự án, báo cáo KTKT	13	29	6	4
4	Kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng	13	51	7	0
5	Xây dựng cơ bản dân dụng	51	73	96	111
6	Đơn thư khiếu nại, tố cáo, dân nguyện	384	657	597	393

Nguồn: phòng quản lý đô thị Quận 12 (2021)

Công trình xây dựng trên địa bàn được thường xuyên kiểm tra từ khi khởi công đến hoàn thành việc xây dựng; các vi phạm về trật tự xây dựng phải được lập hồ sơ vi phạm và xử lý kịp thời, triệt để, đảm bảo chính xác, công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

UBND Quận 12 ban hành các quyết định xử phạt, quyết định đình chỉ thi công, quyết định cưỡng chế và tổ chức xử lý các hành vi vi phạm hành chính về trật tự xây dựng đô thị theo thẩm quyền.

Đối với các trường hợp xây dựng không phép, lực lượng thanh tra xây dựng và UBND các phường đã tổ chức lập biên bản, ra quyết định xử lý theo thẩm quyền, chính quyền địa phương chưa có những biện pháp đủ mạnh, buộc chủ đầu tư xây dựng thực hiện nghiêm túc theo cấp phép xây dựng. Từ đó đảm bảo quy hoạch chung trên địa bàn cũng như mỹ quan của khu đô thị.

**** Nội dung của Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ là căn cứ để Quản lý trật tự xây dựng***

Trước đây, do nhiều nguyên nhân, nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng nhà ở riêng lẻ ít được quan tâm một cách đúng mức. Nhưng gần đây nhiều vấn đề thực tiễn liên quan đến công tác quản lý trật tự xây dựng 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 hiện đại, văn minh. Quản lý 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 có tính đồng bộ và thống nhất, môi trường sống, làm việc, tổ chức giao thông thuận

lợi. Quản lý TTXD thực chất là quản lý việc xây dựng theo quy hoạch - kiến trúc đã được cấp có thẩm quyền cho phép, bao gồm các nội dung về quản lý và cấp phép xây dựng, kiểm tra việc thực hiện giấy phép xây dựng và xử lý các trường hợp vi phạm xây dựng sai phép, xây dựng không phép. Tuy nhiên công tác này đang là công tác có nhiều kẽ hở tạo điều kiện cho tham nhũng. Việc kiện toàn bộ máy Thanh tra xây dựng trên nền là Thanh tra sở và thanh tra xây dựng Quận cũng phần nào góp phần Thanh tra chéo giữa các cơ quan quản lý.

**** Quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.***

Công tác quản lý việc xây dựng theo giấy phép là một nội dung có ý nghĩa quan trọng trong lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng. Thông qua việc cấp giấy phép xây dựng cũng như việc quản lý xây dựng theo giấy phép được cơ quan có thẩm quyền cấp sẽ đảm bảo được quy hoạch xây dựng được thực hiện một cách nghiêm túc, cảnh quan kiến trúc, chất lượng công trình xây dựng được đảm bảo. Chính vì vậy pháp luật về xây dựng đã quy định tất cả các công trình xây dựng trước khi khởi công công trình, Chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp được miễn phép theo Nghị định 64/NĐ-CP của Chính phủ.

2.4.2. Công tác thanh tra xây dựng nhà ở riêng lẻ

UBND Quận 12 đã chủ động xây dựng phương án tổ chức mạng lưới kiểm tra, giám sát theo nội dung giấy phép của các chủ đầu tư và các hộ gia đình để phát hiện việc xây dựng không đúng, và thông báo với cơ quan có chức năng giải quyết. Trường hợp chủ đầu tư không có giấy phép xây dựng hoặc xây dựng sai với nội dung giấy phép được cấp, Thanh tra xây dựng quận phối hợp với UBND phường lập biên bản xác định lỗi vi phạm để xử lý kịp thời hoặc đề nghị với các cấp có thẩm quyền xử lý các lỗi vi phạm đó.

Thanh tra xây dựng quận đã chủ động phối hợp với UBND phường, Công an quận, đội thanh tra giao thông công chính và các phòng, ban, ngành chức năng quận tổ chức tháo dỡ, giải tỏa những bức bệ, cầu dẫn, lều lán, mái che, mái vẩy, biển quảng cáo, quầy bán hàng, chợ tạm vi phạm hành lang an toàn giao thông.

Thanh tra xây dựng quận đã phối hợp với Điện lực Quận 12, Phòng Quản lý đô thị, UBND các phường, lập biên bản xử lý 100% các trường hợp vi phạm hành lang lưới

điện cao áp đảm bảo an toàn, không để xảy ra các sự cố nguy hiểm về người và tài sản của nhân dân trong mùa mưa bão.

Trong giai đoạn 2018- 2021, Thanh tra xây dựng quận đã phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện chức năng thanh tra, kiểm tra công tác quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn. Trong đó:

Bảng 1.4 Tình hình vi phạm trật tự xây dựng Quận 12 (2018- 2021)

TT	Công trình	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Số công trình xây dựng Kiểm tra	2.355	2.133	2.550	2.541
2	Số công trình có phép	2.295	2.088	2.505	2.506
3	Đúng phép	2.220	2.043	2.421	2.429
4	Sai phép	75	45	84	71
5	Không phép	60	45	45	35

(Nguồn: Báo cáo tổng kết thanh tra xây dựng Quận 12 giai đoạn 2018-2021)

Xây dựng không có phép là việc xây dựng mà không có giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp.

Từ bảng trên có thể thấy các vi phạm chủ yếu tập trung vào các công trình xây dựng trái phép vẫn chiếm tỷ lệ cao trong số công trình kiểm tra. Tỷ lệ số công trình xây dựng đúng phép cũng tăng lên đáng kể cho thấy việc tuyên truyền, phổ biến thủ tục hành chính tới người dân của UBND quận đã nhận được nhiều sự ủng hộ và tuân thủ của người dân.

Trong giai đoạn 2018-2021, có nhiều chủ đầu tư trên địa bàn quận 12 có giấy phép xây dựng nhưng không thực hiện theo đúng giấy phép được cấp. Trên địa bàn Quận có những công trình có dấu hiệu xây dựng trái phép, không phép hoặc xây dựng trên đất nông nghiệp (phường Hiệp Thành, phường Tân Chánh Hiệp, phường Thới An...), trong đó có nhiều công trình được chủ đầu tư và các cá nhân xây dựng “chui” (đã hình thành phần thô nhà) sau đó mới đi xin giấy phép. Ngoài ra, cũng có không ít những trường hợp xin giấy phép sửa chữa để hợp thức hóa căn nhà, và tùy từng trường hợp mà chủ nhà hay chủ xây dựng đều mất những khoản “phí” khác nhau...

Đối với các trường hợp vi phạm trên, quận đã tiến hành xử lý theo quy định của pháp luật bằng các biện pháp: cảnh cáo, phạt tiền, cắt điện, cắt nước, vận động chủ đầu tư tự phá dỡ, cưỡng chế. Cụ thể:

Bảng 1.5 Các biện pháp xử lý vi phạm

TT	Số vụ	Hình thức	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Phạt hành chính	Cảnh cáo	75	45	84	71
2		Phạt tiền	60	45	45	35
3	Cưỡng chế và tổ chức thực hiện	Tự phá dỡ	102	72	123	120
4		Cưỡng chế	33	24	21	21

(Nguồn: Báo cáo tổng kết thanh tra xây dựng Quận 12 giai đoạn 2018-2021)

Có thể thấy, trong các năm từ 2018- 2021, hình thức xử lý vi phạm chủ yếu tập trung vào việc phạt cảnh cáo và vận động chủ đầu tư tự phá dỡ. Những việc xây dựng không phép trên địa bàn quận đa phần còn nhiều ở các phường Đông Hưng Thuận, Trung Mỹ Tây, Tân Chánh Hiệp, Tân Thới Hiệp, Hiệp Thành. Các trường hợp xây dựng không phép thường chủ yếu tập trung vào những trường hợp có giấy tờ nhà đất không hợp pháp, hợp lệ, nhà công tư xen kẽ không đủ điều kiện cấp phép xây dựng theo quy định của Pháp luật.

Đối với những trường hợp xây dựng có giấy phép xây dựng thường xây dựng thêm tầng, mở thêm ban công, sai độ cao, mở cửa sai quy định...Hoặc các trường hợp xây dựng trái phép thường là lấn chiếm sân chung, diện tích phụ chung, xâm phạm vào các di tích lịch sử và vi phạm kết cấu hạ tầng. Do đó đã phát sinh nhiều tranh chấp khiếu kiện, phá vỡ kiến trúc quy hoạch, cảnh quan môi trường gây bức xúc trong quần chúng nhân dân và cấp chính quyền.

Bên cạnh đó, Chủ tịch UBND Quận 12 đã ban hành Quy chế thực hiện dân chủ trong công tác Quản lý trật tự Đô thị trên địa bàn Quận 12. Trong quy chế đã quy định những nội dung phải công khai để nhân dân biết, nhân dân tham gia ý kiến để cơ quan có thẩm quyền quyết định; nội dung nhân dân giám sát; trách nhiệm của các cấp chính quyền, cán bộ công chức quận, phường, cán bộ tổ dân phố, các cơ quan tổ chức có liên quan đảm bảo sự Lãnh đạo xuyên suốt của Đảng, sự quản lý của nhà nước, Đảm bảo kỷ

cương trong khuôn khổ hiến pháp và pháp luật, Bảo đảm lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của Nhân dân.

2.4.3. Cơ chế phối hợp giữa các đơn vị trong cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

2.4.3.1. Phối hợp trong Quản lý quy hoạch, kiến trúc

UBND quận và phòng quản lý đô thị đã phối hợp tốt với Sở Quy hoạch

- Kiến trúc và các sở, ngành chuyên môn, đơn vị tư vấn trong quá trình lập dự án “Quy hoạch xây dựng chung Quận 12” TL 1/500, các nội dung đã được hoàn thiện, UBND Thành phố đã phê duyệt tại Quyết định 47/2009/QĐ-UBND ngày 20/01/2009.

Phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai các dự án về quy hoạch được phê duyệt để các ngành, các cấp và toàn thể nhân dân biết.

Hướng dẫn, kiểm tra việc xây dựng các công trình theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và các quy định về quản lý kiến trúc; phối hợp với các cơ quan chức năng chuyên môn xác định và xây dựng những quy định, quản lý các công trình có giá trị kiến trúc cần được bảo tồn.

Chỉ đạo các công tác giải phóng mặt bằng và thẩm định, phê duyệt các dự án giải phóng mặt bằng như: đường vào khu đấu giá quyền sử dụng đất, đường vào nhà văn hoá Quận 12, khu tái định...

2.4.3.2. Phối hợp trong công tác cấp phép xây dựng

Hoạt động cấp phép xây dựng trên địa bàn quận đã đạt được những thành tựu đáng kể. Công tác cấp giấy phép xây dựng ngày càng hoàn thiện với thủ tục tinh giản, rõ ràng, luôn đảm bảo đúng thời gian quy định.

Triển khai Quyết định số 24/2015/QĐ-UBND ngày 13/08/2015 Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ TP.HCM tạo thuận lợi và minh bạch rất nhiều cho công tác cấp phép xây dựng cũng như cảnh quan và sự ổn định cho khu phố cũ trên địa bàn Quận.

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, hướng dẫn cho nhân dân, chính quyền các phường về công tác cấp Giấy phép xây dựng, số lượng giấy phép được cấp trên địa bàn Quận ngày càng tăng, tỷ lệ cấp phép xây dựng cũng tăng lên rõ rệt.

Phòng Quản lý đô thị đã thống nhất việc kiểm tra, hướng dẫn các công trình xây dựng trên địa bàn; tập trung chỉ đạo thực hiện công tác cắm mốc chỉ giới đường đỏ một

số trục đường quan trọng tạo thuận lợi cho việc xây dựng công trình của nhân dân cũng như công tác cấp giấy phép xây dựng.

UBND quận đã mở lớp tập huấn về quản lý xây dựng, giao thông đô thị cho các xã và thị trấn, hướng dẫn thủ tục cấp phép cho các doanh nghiệp và người dân trên địa bàn quận.

UBND phường phối hợp ra thông báo khởi công trước thời gian chủ đầu tư khởi công công trình sau đó chủ đầu tư thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm.

2.5. Những thành tựu đạt được, những hạn chế và nguyên nhân trong thực hiện cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12

2.5.1. Những thành tựu đạt được

- Đánh giá tổng quát những thành tựu đạt được trong thực hiện cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

Trong giấy phép xây dựng được cấp của Nhà ở riêng lẻ đã ghi đầy đủ Tên, địa chỉ chủ đầu tư, cấp công trình, chức năng công trình. Bên cạnh đó, việc Giấy phép xây dựng thể hiện đủ căn cứ về nguồn gốc đất, về căn cứ Quy hoạch, các chỉ số diện tích, chiều cao, số tầng, hệ số sử dụng đất... giúp cho công tác quản lý trật tự đô thị và công tác quản lý đất đai, quản lý tài sản trên đất được rõ ràng hơn.

Tình trạng xây dựng trên đất nông nghiệp trên địa bàn quận đã giảm xuống, các vi phạm từ những năm trước đã được xử lý. Một số dự án chuyển dịch cơ cấu kinh tế vẫn còn tình trạng làm sai mục đích đã được phê duyệt và xây dựng nhà ở; một số cơ quan, tổ chức xây dựng cửa hàng kinh doanh, dịch vụ hoặc cho tư nhân thuê nhà xưởng xây dựng không xin phép; ý thức của một bộ phận nhân dân về việc xin phép khi xây dựng công trình đã được nâng cao.

Đối với các trường hợp xây dựng không phép, lực lượng thanh tra xây dựng và UBND các phường đã tổ chức lập biên bản, ra quyết định xử lý theo thẩm quyền, chính quyền địa phương chưa có những biện pháp đủ mạnh, buộc chủ đầu tư xây dựng thực hiện nghiêm túc theo cấp phép xây dựng. Từ đó đảm bảo quy hoạch chung trên địa bàn cũng như mỹ quan của khu đô thị.

Trong thời gian qua, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp... đã kịp thời tham mưu UBND Thành phố Ban hành các bộ thủ tục hành chính của các cấp trên địa bàn Thành phố. 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.

- Đối với các phòng Quản lý đô thị

Công tác CPXD trên địa bàn quận 12 trong thời gian qua đã được thực hiện có hiệu quả và tốt hơn. Trong giai đoạn 2018-2021, 95-96% các công trình xây dựng được kiểm soát, tỷ lệ công trình xây dựng có phép đạt trên 96% theo đúng chỉ tiêu được giao, sở dĩ có được kết quả như vậy là trong thời gian qua công tác CPXD đã được quan tâm chú trọng giải quyết. Các thủ tục hành chính đã được đơn giản hóa và cải cách hơn. Để giảm mức độ vi phạm của việc cố tình xây dựng sai phép, không phép cần đặt ra một yêu cầu quản lý, kiểm tra giám sát cao hơn đối với chính quyền cấp phường và UBND quận.

Quy trình cấp giấy phép xây dựng đã cơ bản đảm bảo được những yêu cầu về mặt chất lượng. Các căn cứ cấp Giấy phép xây dựng đã được làm chặt chẽ, kết hợp hài hòa giữa các quy định, quy chuẩn của nhà nước với lợi ích hợp pháp của người dân.

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.

2.5.2. Những hạn chế trong thực hiện cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12

Trong thời gian gần đây, tuy công tác quản lý trật tự xây dựng đã có những tiến bộ nhất định nhưng cơ quan quản lý cấp phép xây dựng Quận 12 vẫn phải thẳng thắn nhìn nhận rằng công tác quản lý hoạt động xây dựng của chính quyền địa phương còn một số

bất cập như: các cơ quan quản lý vẫn chưa chú ý và tập trung nhiều nguồn lực cho công tác quy hoạch xây dựng; việc công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định chưa được thực hiện nghiêm túc; đội ngũ cán bộ trực tiếp thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng còn non kém; việc thanh tra, kiểm tra, xử lý các công trình vi phạm còn chưa kịp thời và triệt để; hiện tượng xây dựng nhà không phép, sai phép còn nhiều ảnh hưởng xấu và gây bức xúc trong dư luận, trong công tác quản lý nhà nước về xây dựng hiện nay. Quá trình thanh kiểm tra xây dựng đúng theo giấy phép còn thiếu chính xác. Còn nhiều công trình xây dựng sai so với quy định cấp phép.

Công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Quận 12 đã đạt được những kết quả đáng kể nhưng số lượng các công trình xây dựng không phép, trái phép vẫn chiếm tỷ lệ cao, việc xin cấp giấy phép xây dựng chưa đi vào nề nếp.

Công tác cấp giấy phép còn chưa đúng hạn và đảm bảo sự hài lòng của người dân. Nhiều công trình có thời hạn cấp phép dài do quá trình hướng dẫn hồ sơ và thực hiện hồ sơ xin cấp phép thiếu chính xác. Đối với một số hồ sơ cần sự tham vấn của các sở ban ngành, thời gian tham vấn thường bị quá thời gian quy định.

Theo Kết luận thanh tra số 664/KL-UBND-TTr ngày 20/01/2021, qua thanh tra nhận thấy tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn phường Thạnh Lộc diễn biến phức tạp với nhiều dạng vi phạm; một số chủ đầu tư có hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung Giấy phép xây dựng (GPXD) được cấp đối với trường hợp cấp phép xây dựng mới. Bên cạnh đó, công tác quản lý trật tự xây dựng của Đội Thanh tra địa bàn Quận 12 - Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố trên địa bàn phường Thạnh Lộc thực hiện chưa chặt chẽ, dẫn đến việc chậm phát hiện và xử lý vi phạm, không ngăn chặn kịp thời các hành vi vi phạm theo đúng quy định. Đồng thời, với vai trò quản lý nhà nước ở địa phương, Ủy ban nhân dân phường Thạnh Lộc cũng có dấu hiệu buông lỏng công tác quản lý như hồ sơ xử lý vi phạm xây dựng không phép không đúng về trình tự, thủ tục, chậm cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm không phép,...; tỷ lệ công trình vi phạm xây dựng sai phép được phát hiện và kiến nghị xử lý vi phạm rất thấp. Việc này dẫn đến chậm hoặc không có hồ sơ xử lý, phức tạp trong công tác khắc phục hậu quả, đặc biệt là các hộ dân đã mua các căn nhà được phân chia từ công trình theo GPXD qua hình thức vi bằng (trường hợp áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả như phá dỡ công trình vi phạm,...) gây thiệt hại cho cả Nhà nước và Nhân dân.

2.5.3. Nguyên nhân khách quan

Từ những hạn chế trên chúng ta có thể kể các nguyên nhân của những tồn tại cản trở công tác cấp phép xây dựng như: do người dân không hiểu biết pháp luật, cán bộ những nhiễu, quy hoạch không công khai, thủ tục rườm rà... Nhưng tóm lược lại có ba nguyên nhân cơ bản sau:

2.5.3.1. Vấn đề trong quy hoạch thiết kế

Như ta đã biết: cấp phép phải dựa vào quy hoạch. Nhưng thực tế cho thấy, quy hoạch ở nước ta nói chung và quy hoạch của Thành phố nói riêng còn rất nhiều vấn đề bất cập. Bản quy hoạch Quận 12 đã được phê duyệt từ năm 2010, nhiều phần đất đai có mục đích sử dụng không còn phù hợp với hiện tại. Quy hoạch chung chung mù mờ là một trong những nguyên nhân gây khó khăn trong công tác cấp phép vì khi tiến hành thẩm định hồ sơ xin cấp phép, cơ quan cấp phép vẫn phải dựa vào bản quy hoạch này. Như vậy, Quận cũng mắc phải một khó khăn chung của các quận, huyện trong Thành phố đó là: chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dẫn đến việc quản lý xây dựng thiếu chính xác, đồng bộ.

Vấn đề kế tiếp của việc không có quy hoạch tỷ lệ 1/500 đó là: vì chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nên thiết kế đô thị của Thành phố kèm theo cũng không có. Không có thiết kế đô thị làm cho công tác cấp phép gặp rất nhiều khó khăn từ cả hai phía chủ đầu tư và cơ quan chuyên môn. Vì chưa có quy định cụ thể chiều cao nhà cho từng tuyến phố nên khi người dân xin cấp phép xây dựng, cơ quan cấp phép sẽ xem xét đối chiếu quy hoạch khu vực đó đồng thời căn cứ vào tiêu chuẩn, quy chuẩn chung của Thành phố nếu thấy hợp lý thì sẽ cấp phép.

Tuy bản quy hoạch 1/2000 của Thành phố bàn giao cho quận còn nhiều hạn chế. Mặc dù vậy, nhiều năm nay quận vẫn sử dụng nó cho công tác xây dựng nói chung và cấp phép nói riêng. Vì vậy, lẽ ra nó phải được công khai niêm yết để làm sao toàn bộ người dân trong quận phải biết và nắm vững. Nhưng thực tế, trước khi xây nhà, hầu hết người dân chưa biết quy hoạch của Quận như thế nào. Các biện pháp công khai quy hoạch của Quận được đưa ra rất nhiều, nhưng tỏ ra không hiệu quả. Bản đồ được treo ở phòng ban chuyên môn, đồng nghĩa với việc chỉ khi nào có vướng mắc nhân dân lên gặp cán bộ phòng thì mới biết đến quy hoạch. Một biện pháp khác của quận là công bố quy hoạch lên một số website, nhưng trên website quá mờ, và nhỏ.

Một điều đáng nói là xét về bản chất các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng của đồ án được phê duyệt trong thời gian qua chưa phải là một đồ án quy hoạch xây dựng. Trong các hồ sơ của đồ án đã được phân cấp cho Quận phê duyệt thiếu một số bản vẽ như sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bản đồ chỉ giới đường đỏ... Vấn đề này đã gây rắc rối cho công tác cấp phép xây dựng, gây tiêu cực trong việc thỏa thuận địa điểm, thỏa thuận kiến trúc quy hoạch cho các chủ đầu tư.

Như vậy, không có quy hoạch chi tiết, là một vấn đề khá lớn gây khó khăn cho công tác cấp phép của Quận nói riêng và toàn Thành phố nói chung. Đến khi nào Thành phố chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 và thiết kế đô thị cho các quận, huyện thì những vấn đề trên vẫn là một rào cản lớn trong công tác cấp phép xây dựng.

2.5.3.2. Các vướng mắc trong thủ tục hành chính

Cơ sở pháp lý còn chồng chéo, lỗi thời không phù hợp với thực tế.

Hiện trạng trên địa bàn Quận 12 có nhiều hẻm nhỏ (mặt cắt đường <3m là chủ yếu), diện tích sử dụng chật hẹp, ở tập trung nhiều thế hệ, dân nghèo là chủ yếu với diện tích đất xây dựng đã nhỏ, nên việc yêu cầu người dân lùi vào khi xây dựng để thỏa mãn yêu cầu đó gần như là không thể. Trong trường hợp người dân có lùi vào thì các nhà liền kề không cải tạo, sửa chữa thì không lùi vào. Đây là kẽ hở của quản lý nhà nước dẫn đến tình trạng những nhiễu, tham nhũng của những người thực hiện công tác kiểm tra, giám sát trật tự xây dựng. Văn bản của cơ quan PCCC nhưng không phù hợp với điều kiện thực tế của các khu dân cư đô thị cũ.

Theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đối với những nhà ở riêng lẻ không được mở lô gia, ban công chỉ được phép mở khi mặt cắt lộ giới $\geq 6\text{m}$. Tuy nhiên, nhu cầu mở ban công của người dân là đương nhiên. Hầu hết nhà ở riêng lẻ đô thị người dân đều làm ban công ra ngõ đi chung và hệ quả là xây dựng sai phép.

Chính phủ, Thành phố đang từng bước cố gắng cải thiện hệ thống chính sách để các thủ tục hành chính nói chung và thủ tục cấp phép nói riêng trở nên chặt chẽ chính xác nhưng lại thông thoáng dễ dàng hơn. Có thể kể ra điển hình là chế độ “Một cửa” trong cấp phép xây dựng. Trên thủ tục là chủ đầu tư phải chuẩn bị các loại giấy tờ cần thiết sau đó nộp bộ phận một cửa nộp hồ sơ; bộ phận này tiếp nhận và chuyển lên phòng Quản lý - Đô thị của quận để giải quyết. Nhưng trên thực tế, khi có vấn đề về thủ tục giấy tờ thì bộ phận một cửa - như là nơi trung chuyển hồ sơ - không thể giải quyết, mà

lại là phòng Quản lý - Đô thị. Cấp phép xây dựng là một trong những TTHC đặt thù không thể thực hiện khi cán bộ, công chức chuyên môn không xác minh thực địa (mục đích của chế độ “một cửa” không đạt được). Bởi vậy, nếu có vướng mắc chủ đầu tư muốn kiến nghị thì cần phải gặp cán bộ trong phòng Quản lý - Đô thị. Mà phòng là không trực tiếp tiếp nhận hồ sơ, nên đôi khi có trục trặc trong khâu lưu chuyển hồ sơ, thì đôi khi còn rắc rối hơn không áp dụng “một cửa”.

2.5.4. Nguyên nhân chủ quan

2.5.4.1. Tổ chức bộ máy quản lý cấp phép xây dựng

Do có nhiều văn bản cùng điều chỉnh về một vấn đề nên trong quá trình ban hành các văn bản pháp quy trên địa bàn quận để tổ chức thực thi Phòng quản lý đô thị quận 12 cũng gặp rất nhiều khó khăn trong việc quy về một mối các quy trình, thủ tục đối với tất cả các công trình xây dựng một cách tập trung. Các điều kiện về cấp GPXD mang tính tản mạn, chống chéo, thiếu đồng bộ đang là rào cản lớn khi cấp GPXD, và là nguyên nhân làm chậm tiến độ cấp GPXD cho chủ đầu tư.

Theo nghị định số 59/2014/NĐ-CP, nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết mới được cấp phép. Theo luật Quy hoạch đô thị, quận 12 được nằm trong quy hoạch 1/2000, nhưng trên thực tế các khu vực như ở Thạnh Lộc, An Phú Đông, Tân Thới Hiệp.. quy hoạch chưa làm rõ, từ đó dẫn tới lúng túng của các cơ quan có thẩm quyền trong việc trả lời cấp GPXD.

Hay như trong thủ tục cấp GPXD tạm nhà ở cho những nơi đã có quy hoạch nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, khi thực hiện cấp phép không chỉ rõ là cấp trong vòng bao nhiêu năm, rồi khi quy hoạch không được thực hiện thì người chịu thiệt thòi là những hộ dân sống trong vùng quy hoạch bởi sẽ phải phá dỡ công trình khi có yêu cầu, hoặc khi xây dựng họ sẽ không lựa chọn phương án xây dựng nhà kiên cố.

Việc đổi mới tư duy nằm ở cả hai phía tham gia vào quan hệ hành chính là cán bộ, công chức có thẩm quyền và công dân. Phải nói rằng cơ chế hành chính của đã từng chịu ảnh hưởng nặng nề của cơ chế tập trung, quan liêu, bao cấp, quan hệ “xin- cho”. Tuy nhiên chủ trương về cải cách nền hành chính trong đó có nội dung về cải cách thủ tục hành chính là tín hiệu tích cực cho việc thay đổi một thói quen đã xưa cũ và cổ hủ. Nhưng cần có thời gian để 100% cán bộ, công chức thay đổi suy nghĩ rằng mình là người nhà nước, người dân luôn cần mình trong các dịch vụ công thiết yếu, quyền cung cấp

dịch vụ hay không là quyền nằm trong tay và không tuân theo đạo đức công vụ được quy định.

2.5.4.2. Yếu tố con người

Yếu tố con người ở đây phải được nhìn nhận từ cả hai phía: người chịu trách nhiệm cấp phép và người xin cấp phép. Đối với TTHC cấp phép xây dựng tư tưởng “xin – cho” vẫn tồn tại trong tư tưởng của người chịu trách nhiệm cấp phép và người xin cấp phép. Và cũng không thể phủ nhận rằng, chính cách làm việc của những người có trách nhiệm trong công tác cấp phép xây dựng nói riêng và công tác hành chính nói chung cũng là một nguyên nhân gây ra sự lãng phí thời gian trong công việc, góp phần tạo ra sự rườm rà trong các thủ tục. Đây không phải là hiện tượng của riêng Quận 12, mà là hiện tượng chung của Thành phố và các cơ quan hành chính trong cả nước.

Quận 12 là quận có dân trí không đồng đều dẫn đến sự thiếu hiểu biết của người dân về pháp luật nhất là các quy định về thủ tục CPXD. Để lập được Hồ sơ xin phép xây dựng đúng với Quy định (Đặt biệt là hồ sơ thiết kế) tuân thủ đúng quy chế, tiêu chuẩn, quy chuẩn... là việc rất khó mà cơ quan có chuyên môn mới thực hiện được

Trên đây chỉ là những tồn tại nổi bật trong Quận 12 nói riêng và Thành phố Thành phố Hồ Chí Minh nói chung trong công tác cấp phép xây dựng. Để chấn chỉnh những hạn chế trên làm cho công tác cấp phép thực hiện nghiêm minh và thông thoáng hơn, rất cần những biện pháp hữu hiệu với sự nỗ lực hơn hết của các ban ngành và nhân dân. Trong phần tiếp theo, chúng ta cùng nghiên cứu một số biện pháp, hy vọng sẽ cải thiện được những tồn tại trong công tác cấp phép hiện nay, để đi xin phép xây dựng không phải là một nỗi sợ của chủ đầu tư nữa.

2.6. Kết quả khảo sát sự hài lòng của người dân về công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12

Học viên đã thực hiện lập bảng khảo sát sự hài lòng của người dân về công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12 nhằm xác định mức độ hài lòng đối với công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn quận 12. Tổng cộng có 100 bảng câu hỏi đã được gửi đến cho các cá nhân đến xin giấy phép xây dựng. Kết quả thu thập được 98 bảng trả lời tương ứng với 98% bảng trả lời đạt yêu cầu.

2.6.1. Thống kê mô tả mẫu khảo sát

Trong phần phân tích thống kê mô tả này tác giả sẽ mô tả chi tiết các thông tin về đối tượng khảo sát như giới tính, nhóm tuổi, trình độ học vấn, và đối tượng phỏng vấn. Phân tích này dựa trên các chỉ số như tần suất lựa chọn và phần trăm lựa chọn của từng câu hỏi khảo sát trong phân thông tin chung. Thống kê tổng quát các biến giá trị riêng của mẫu cho thấy các biến không có giá trị thiếu (khuyết).

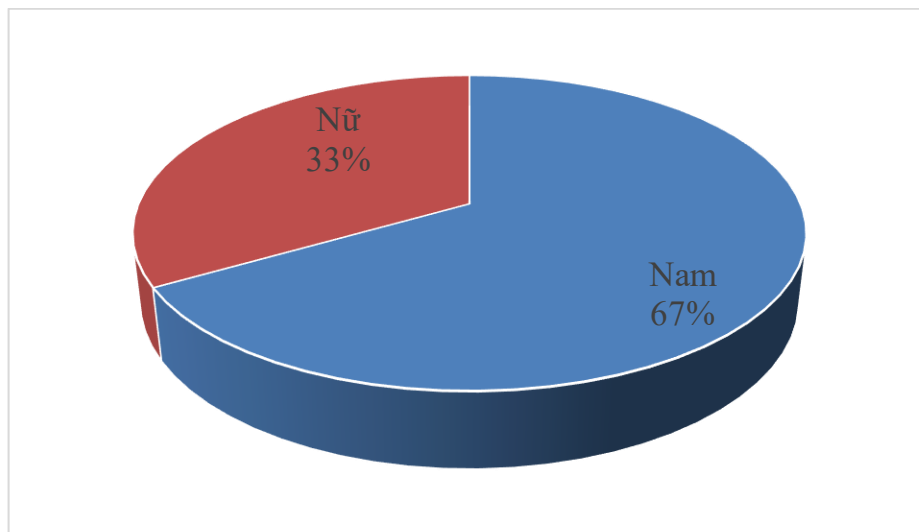
(Chi tiết mẫu khảo sát thể hiện ở phụ lục 2)

+ Kết quả khảo sát về giới tính

Bảng 1.6 Giới tính của đối tượng khảo sát

TT	Chỉ tiêu	Số lượng	Tỷ lệ (%)
-	Nam	65	65,3%
-	Nữ	33	32,7%
	Tổng	98	100%

Nguồn: Kết quả khảo sát - năm 2022



Bảng 1.7 Giới tính của đối tượng khảo sát

Nguồn: Kết quả khảo sát - năm 2022

Thành phần về giới tính của đối tượng khảo sát có 64 số phiếu là nam, chiếm 65,53% số phiếu hợp lệ. Tỷ lệ tương ứng đối với nữ là 32,7% khi có 32 lựa chọn. Điều này cho thấy rằng đối tượng đến xin GPXD tại UBND quận 12 đa phần là nam giới, gần gấp đôi số lượng nữ giới. Từ đây cho nhận xét rằng có sự khác nhau về thành phần giới tính rất rõ nét trong các đối tượng đến xin GPXD. Đây có thể là do thói quen của nam

giới thường đảm nhận các công việc bên ngoài, hay nắm các giấy tờ nhà đất và thiết lập các công trình xây dựng.

+ Kết quả khảo sát về độ tuổi:

Độ tuổi của đối tượng khảo sát chiếm nhiều nhất với 49% là tuổi từ 30 đến 45 tuổi với 48 phiếu đánh giá; tiếp đến là tuổi từ dưới 30 tuổi có 28 đối tượng chiếm 28,6% số người trả lời. Độ tuổi chiếm tỷ lệ cao nhất là từ 30 đến 45 tuổi với số liệu này cho thấy rằng độ tuổi của đối tượng khảo sát thường nằm ở độ tuổi trung niên, độ tuổi nhiều người thành đạt. Những đối tượng ở độ tuổi này sẽ có cơ sở để làm việc, có điều kiện trong vấn đề xây dựng hoặc thực hiện các yếu tố pháp lý cho các tổ chức mà mình làm đại diện.

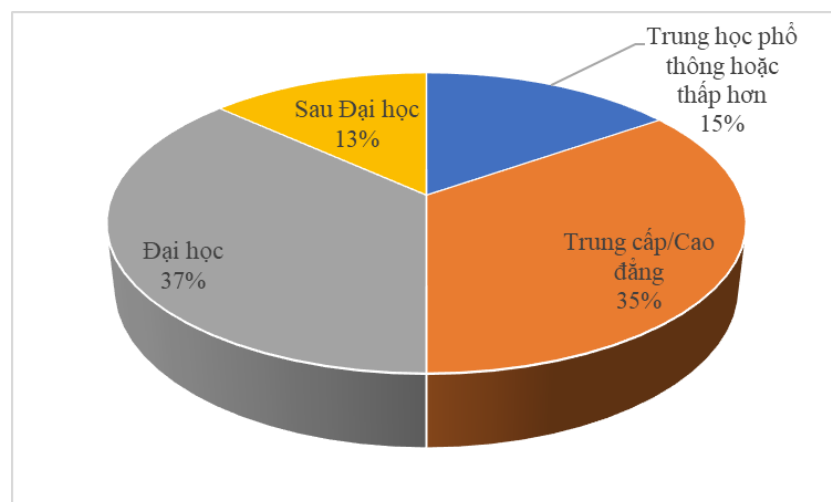
Bảng 1.8 Biểu đồ Tỷ lệ độ tuổi của đối tượng khảo sát

TT	Chỉ tiêu	Số lượng	Tỷ lệ (%)
-	Dưới 30 tuổi	28	28,6%
-	Từ 30 đến 45 tuổi	48	49,0%
-	Từ 45 đến 60	12	12,2%
-	Từ 60 trở lên	10	10,2%
-	Tổng cộng	98	100,0%

Nguồn: Kết quả khảo sát - năm 2022

+ Kết quả khảo sát về trình độ:

Trong vấn đề xin GPXD không phân biệt trình độ học vấn hay chuyên môn của người xin phép. Tuy nhiên đối với các tổ chức chắc chắn rằng họ sẽ cử các đại diện có trình độ nhất định về lĩnh vực xây dựng hoặc pháp lý. Chính vì vậy ở cuộc khảo sát này cho thấy có rất nhiều thành phần khác nhau ở các trình độ khác nhau thực hiện việc xin GPXD.



Hình 1.4 Biểu đồ trình độ của đối tượng khảo sát

Nguồn: Kết quả khảo sát - năm 2022

Theo khảo sát này thì trình độ trên đại học có 13 phiếu lựa chọn, chiếm 13.30% số người trả lời; trình độ đại học có 36 lựa chọn, chiếm 36.7% số người trả lời. Điều này cho thấy rằng không có sự khác nhau rõ ràng về trình độ của đối tượng nghiên cứu.

Quá trình phân tích thống kê đã cho thấy các tính chất riêng của đối tượng. Đây là cơ sở trong việc định hình hướng phân tích cũng như các giải pháp sau phần nghiên cứu định lượng.

2.6.2. Sự hài lòng của người dân về công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12

2.6.2.1. Sự năng động của bộ máy cấp phép xây dựng

Yếu tố sự năng động của bộ máy cấp phép xây dựng nhận được sự đánh giá của người dân theo kết quả như sau:

Bảng 1.9 Sự năng động của Bộ máy cấp phép xây dựng

Mã hóa	Đánh giá công tác cấp phép xây dựng quận 12	Số mẫu	Trung bình	Độ lệch chuẩn
I	Sự năng động của Bộ máy cấp phép	98	3,92	
BM1	Sự hỗ trợ hướng dẫn ông bà khi liên hệ với Cơ quan cấp phép xây dựng để tìm hiểu thủ tục	98	4,05	1,019
BM2	Cơ quan cấp phép xây dựng liên hệ với ông bà khi có yêu cầu hiệu chỉnh hồ sơ xin phép	98	3,81	0,991
BM3	Tính nhất quán của các cơ quan cấp phép xây dựng trong công tác hướng dẫn thủ tục	98	3,95	0,935
BM4	Sự kết nối, liên thông của các cơ quan có liên quan trong cấp phép xây dựng	98	3,89	0,895

Nguồn: Kết quả khảo sát - năm 2022

Sự năng động của Bộ máy cấp phép thể hiện sự tích cực, năng động, sáng suốt của những cá nhân trong bộ máy cấp phép trong việc xem xét điều chỉnh chính sách quy hoạch cho phù hợp, nhanh chóng liên hệ CĐT khi có yêu cầu hiệu chỉnh hồ sơ cũng như việc kết nối với các đơn vị có liên quan trong quá trình giải quyết hồ sơ cấp phép, Bộ máy cấp phép công kênh, nhiều tầng nấc sẽ ảnh hưởng đến thời gian thi công công trình do chờ xem xét cấp GPXD từ các cơ quan quản lý.

2.6.2.2. Thủ tục hành chính trong công tác cấp phép xây dựng

Yếu tố yếu tố thủ tục hành chính trong công tác cấp phép xây dựng nhận được sự đánh giá của người dân theo kết quả như sau:

Bảng 1.10 Kết quả đánh giá yếu tố thủ tục hành chính

Mã hóa	Đánh giá công tác cấp phép xây dựng quận 12	Số mẫu	Trung bình	Độ lệch chuẩn
II	Thủ tục hành chính	98	3,83	
HC1	Quy trình cấp phép được niêm yết công khai tại nơi giải quyết thủ tục hành chính	98	3,79	1,018
HC2	Trình tự các bước cấp phép khi giải quyết so với hướng dẫn tại quy trình cấp phép xây dựng	98	3,82	0,967
HC3	Thông tin phải khai trong các biểu mẫu về đăng ký cấp phép xây dựng	98	3,90	1,010
HC4	Tiếp nhận, giải quyết hồ sơ theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông, áp dụng công nghệ thông tin trong cấp phép xây	98	3,83	0,920

Nguồn: Kết quả khảo sát - năm 2022

Thủ tục là phương cách giải quyết công việc theo một trình tự nhất định, là trình tự, cách thức thực hiện những hành động cần thiết để hoàn thành một công việc hay để giải quyết một nhiệm vụ nào đó đặt ra.

TTHC là trình tự, cách thức thực hiện, hồ sơ và yêu cầu, điều kiện do cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền quy định để giải quyết một công việc cụ thể liên quan đến cá nhân tổ chức [15].

TTHC trong quy trình cấp GPXD được đánh giá ở mức khá, những giấy tờ cần thiết mà CĐT cần thực hiện và trình lên các cơ quan phân cấp phê duyệt. Cùng với bộ máy quản lý, TTHC phản ánh hiệu quả và sự năng động của cơ chế quản lý. TTHC cấp phép là sự đo lường tính hợp lý về số lượng, độ phức tạp của hồ sơ, so sánh trình tự thực hiện thực tế với quy định. TTHC sẽ tác động đến thời gian CĐT xin cấp GPXD.

2.6.2.3. Trình độ chuyên ngành của cán bộ cấp phép

Yếu tố trình độ chuyên ngành của cán bộ cấp phép nhận được sự đánh giá của người dân theo kết quả như sau:

Bảng 1.11 Kết quả đánh giá trình độ chuyên ngành của cán bộ cấp phép

Mã hóa	Đánh giá công tác cấp phép xây dựng quận 12	Số mẫu	Trung bình	Độ lệch chuẩn
III	Trình độ đào tạo chuyên ngành của cán bộ cấp phép	98	3,90	
CB1	Đào tạo chuyên ngành, chuyên môn nghiệp vụ	98	3,91	0,975
CB2	Kinh nghiệm trong giải quyết hồ sơ cấp phép xây dựng	98	3,79	0,888
CB3	Sự cập nhật các văn bản pháp luật	98	3,88	1,008
CB4	Năng lực làm việc	98	4,02	0,919
CB5	Áp dụng văn bản pháp luật vào thực tiễn	98	3,89	0,907

Nguồn: Kết quả khảo sát - năm 2022

Khi cán bộ được đào tạo đúng chuyên ngành trong việc cấp GPXD, kết hợp với kinh nghiệm làm việc, nắm bắt các văn bản pháp luật liên quan và biết áp dụng văn bản pháp luật đó vào thực tế tốt thì sẽ nâng cao năng lực làm việc của bản thân, giúp hoàn thành tốt công việc được giao trong cơ quan trong đó có việc cấp GPXD.

Để thực hiện tốt việc quản lý tại cơ quan thì các cán bộ quản lý gián tiếp phải có được trình độ chuyên ngành tốt. Có thể chuyên ngành của người quản lý là chuyên ngành quản lý, tuy nhiên trong công tác chuyên môn họ phải nắm rõ thì mới có thể quản lý được nhân viên của mình và kiểm tra việc hoàn thành công việc của nhân viên. Điều này có nghĩa tại UBND quận 12, trình độ chuyên ngành của cán bộ quản lý gián tiếp có ảnh hưởng đồng biến đến tiến độ cấp GPXD.

2.6.2.4. Cách tổ chức giải quyết công việc trong công tác cấp phép xây dựng quận 12

Yếu tố cách tổ chức giải quyết công việc cấp phép xây dựng nhận được sự đánh giá của người dân theo kết quả như sau:

Bảng 1.12 Kết quả đánh giá cách tổ chức giải quyết công việc

Mã hóa	Đánh giá công tác cấp phép xây dựng quận 12	Số mẫu	Trung bình	Độ lệch chuẩn
IV	Cách tổ chức giải quyết công việc	98	3,85	
TC1	Quy trình giải quyết hồ sơ	98	3,81	0,927
TC2	Cách thức bố trí hệ thống máy móc, dụng cụ hỗ trợ	98	3,87	0,893
TC3	Tinh thần làm việc của cán bộ thụ lý	98	3,88	0,966
TC4	Sự phân công trách nhiệm trong cơ quan	98	3,87	0,869

Nguồn: Kết quả khảo sát - năm 2022

Cách tổ chức giải quyết công việc thể hiện quy trình làm việc là một trình tự có tổ chức các hoạt động liên tục hay nối tiếp để hoàn thành một công việc được định trước. Quy trình làm việc tại phòng Quản lý đô thị quận 12 giúp cho người thực hiện công việc biết rằng trong một nghiệp vụ thì họ phải tiến hành những bước công việc nào, làm ra sao và phải cần đạt kết quả như thế nào.

Trong công tác cấp GPXD Quận 12, quy trình được thể hiện bằng các chuỗi nhận, giải quyết và trả kết quả hồ sơ của cơ quan cấp phép. Trong quy trình này hiện diện các yếu tố liên quan như con người và các hệ thống máy móc, dụng cụ hỗ trợ và nó được thực hiện bởi sự phân công trách nhiệm trong cơ quan cấp phép. Kết quả của quy trình này là GPXD hay một phản hồi bằng văn bản cho CĐT công trình xin phép. Vậy có thể kết luận cách tổ chức giải quyết công việc tại cơ quan tại UBND quận 12 tốt sẽ tác động tích cực đến tiến độ cấp GPXD.

2.6.2.5. Thời gian biểu làm việc của cơ quan cấp phép xây dựng

Yếu tố thời gian biểu làm việc của cơ quan cấp phép xây dựng nhận được sự đánh giá của người dân theo kết quả như sau:

Bảng 1.13 Kết quả đánh giá thời gian biểu làm việc của cơ quan

Mã hóa	Đánh giá công tác cấp phép xây dựng quận 12	Số mẫu	Trung bình	Độ lệch chuẩn
V	Thời gian biểu làm việc của cơ quan	98	3,89	
TG1	Lịch làm việc phù hợp với các bên	98	3,98	0,908
TG2	Phân công nhiệm vụ rõ ràng tại cơ quan	98	3,84	0,938
TG3	Thời gian làm việc thích hợp cho việc xin GPXD của ông bà	98	3,87	0,959
TG4	Bố trí thời gian và nguồn lực các khâu phù hợp	98	3,88	0,900

Nguồn: Kết quả khảo sát - năm 2022

Mỗi cơ quan, tổ chức có lịch làm việc khác nhau, phù hợp cho công việc của mình và mang lại hiệu quả mong muốn. Một cơ quan có thời gian biểu làm việc hợp lý sẽ giúp giải quyết được vấn đề là cung cấp sản phẩm dịch vụ đến với người có nhu cầu nhanh nhất và nhiều nhất.

Hiện nay thời gian biểu làm việc của cơ quan là: buổi sáng từ 8 giờ - 12 giờ; buổi chiều từ 13 giờ 30 - 17 giờ 30. Thời gian làm việc trong tuần thường từ thứ hai đến thứ

sáu, nghỉ 02 ngày cuối tuần là thứ bảy và chủ nhật, cho thấy thời gian làm việc phù hợp với các quy định của pháp luật.

Kết luận chương 2

Chương 2 dựa trên thực trạng quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12, thành phố Thành phố Hồ Chí Minh. Thông qua các số liệu và các tài liệu về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ Quận 12 từ đó nêu lên các đặc điểm về tổ chức bộ máy quản lý cấp phép xây dựng cũng như thực trạng quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12. Sau đó tiến hành đánh giá những kết quả đạt được, những tồn tại và nguyên nhân chủ yếu trong quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12. Bên cạnh đó tác giả đã khảo sát sự hài lòng của người dân về công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12 để có cái nhìn khách quan về công tác này. Để khắc phục được triệt để những nhược điểm cũng như phát huy tối đa những ưu điểm, rất cần sự nỗ lực hơn nữa của các cấp các ngành với những giải pháp cụ thể chi tiết, phù hợp với từng địa bàn, từng đối tượng, đồng thời là sự ủng hộ đồng tình của quần chúng nhân dân. Kết hợp cơ sở lý luận ở Chương 1 cùng với thực trạng ở Chương 2 tác giả sẽ đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12 ở Chương 3.

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC CẤP PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 12

3.1. Định hướng nâng cao chất lượng thực hiện thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng Quận 12

3.1.1. Phương hướng, mục tiêu quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị của Quận 12

Quận 12 là một đơn vị cấu thành tổ hợp không gian kiến trúc của thành phố Hồ Chí Minh, nên việc nghiên cứu quy hoạch phát triển không gian của quận phải gắn liền với sự phát triển chung của thành phố với mục tiêu phát huy mọi nguồn lực tạo ra một không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất, chức năng và đảm bảo sự phát triển đồng bộ; tạo được một môi trường, một không gian tốt, mang tính đặc trưng để xây dựng được hình ảnh một đô thị văn minh, hiện đại phát triển theo hướng đô thị sinh thái; làm cơ sở cho công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị và phát triển đô thị; phục vụ phát triển kinh tế, nâng cao đời sống nhân dân; Nghị quyết Đại hội Đảng bộ quận lần thứ V đề ra mục tiêu: “Tiếp tục đổi mới phương thức, nâng cao năng lực, hiệu quả lãnh đạo và chất lượng đội ngũ cán bộ đảng viên; huy động mọi nguồn lực đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng dịch vụ - công nghiệp - nông nghiệp, tăng trưởng kinh tế bền vững; phát triển đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật - xã hội, xây dựng môi trường văn hóa lành mạnh, không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của Nhân dân; giữ vững quốc phòng - an ninh, xây dựng Đảng trong sạch, vững mạnh; tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước, phát huy vai trò của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể Nhân dân tham gia xây dựng, quản lý xã hội, đưa quận 12 phát triển theo hướng đô thị văn minh, hiện đại, nghĩa tình”; định hướng phát triển đô thị như sau:

- Khu vực phía Tây của quận gồm các phường Tân Thới Nhất, Trung Mỹ Tây, Tân Chánh Hiệp, Hiệp Thành và Tân Thới Hiệp: địa hình dạng gò triền, nền đất chịu lực tốt, là khu vực với bố cục không gian mật độ xây dựng tương đối cao và có khả năng bố trí xây dựng các công trình kiến trúc cao tầng. Dự kiến nơi đây tổ chức phát triển các khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp tập trung, các trung tâm công cộng thương nghiệp - dịch vụ và hình thành các khu dân cư nhằm hỗ trợ cho việc thực hiện chương trình giãn dân từ khu vực nội thành cũ ra;

- Khu vực phía Đông của quận gồm các phường Thạnh Xuân, Thạnh Lộc, An Phú Đông : địa hình phẳng và thấp, nền đất yếu là khu vực có bố cục chủ yếu là khu nhà vườn mật độ xây dựng thấp. Các khu nhà vườn kết hợp với cảnh quan sông Sài Gòn và các kênh rạch trong khu dân cư sẽ tạo nên khu ở có chất lượng cao, môi trường lý tưởng cho nghỉ ngơi và du lịch.

Dọc sông rạch hình thành các khu vui chơi giải trí công viên cây xanh kết hợp sông nước sẽ tạo mặt thoáng cho đô thị, cải tạo vi khí hậu cho khu vực. Tổ chức thoát nước tự nhiên và tận dụng tạo thêm nhiều hồ đào để có thể cân bằng đào đắp tại chỗ.

Quy hoạch chung xây dựng Quận được nghiên cứu đồng bộ từ việc phát triển các mạng lưới hạ tầng xã hội như quy hoạch sắp xếp lại các khu vực hiện hữu, xây dựng các khu ở mới khang trang, xây dựng mới các công trình công cộng, công viên cây xanh đảm bảo phục vụ người dân, đến việc phát triển mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp nước, thoát nước, mở thêm các tuyến giao thông nội bộ gắn kết các khu nhằm thay đổi bộ mặt nông thôn chuyển dần thành các khu đô thị văn minh hiện đại.

Tổ chức không gian của quận 12 khai thác thế mạnh về điều kiện tự nhiên, đất đai, cảnh quan thiên nhiên, hệ thống giao thông nối kết giữa thành phố với các tỉnh và Campuchia:

- Khu vực phía Tây của quận gồm các phường Tân Thới Nhất, Trung Mỹ Tây, Tân Chánh Hiệp, Hiệp Thành và Tân Thới Hiệp: địa hình dạng gò triền, nền đất chịu lực tốt, là khu vực với bố cục không gian mật độ xây dựng tương đối cao và có khả năng bố trí xây dựng các công trình kiến trúc cao tầng, mật độ xây dựng 35 - 40 %.

- Khu vực phía Đông của quận gồm các phường Thạnh Xuân, Thạnh Lộc, An Phú Đông : địa hình phẳng và thấp, nền đất yếu là khu vực có bố cục chủ yếu là khu nhà vườn mật độ xây dựng thấp 25 – 30%, tầng cao từ 2 – 5 tầng, kết hợp với cảnh quan sông Sài Gòn và các kênh rạch trong khu dân cư sẽ tạo nên khu ở có chất lượng cao, môi trường lý tưởng cho nghỉ ngơi và du lịch.

Quận 12 chia thành 5 khu ở, trong đó: khu 1, 2, 3 là khu có mật độ xây dựng cao và nhà cao tầng ưu tiên bố trí xây dựng ở các khu dân cư này. Khu dân cư 4 và 5 là vùng đất trũng, sông rạch nhiều, đất có giá trị phát triển kinh tế vườn, là khu dân cư nhà vườn sinh thái, mật độ xây dựng thấp, kết hợp với cảnh quan dọc sông Sài Gòn phát triển du lịch:

-Khu 1: Vị trí nằm ở phía Tây nam của quận bao gồm phường Tân Thới Nhất và Đông Hưng Thuận và một phần Tân Thới Hiệp; diện tích đất tự nhiên 886,45ha, số dân dự kiến khoảng 120.000 người. Khu ở hiện hữu : Chính trang nâng cấp hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tầng cao >2 tầng, mật độ xây dựng 40

-50%. Khu ở mới : Xây dựng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trước khi xây dựng nhà ở , tầng cao 2 - 5 tầng, mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

-Khu 2: Vị trí nằm ở phía Tây Bắc của quận bao gồm phường Trung Mỹ Tây và phường Tân Chánh Hiệp; diện tích đất tự nhiên 692,01 ha, số dân dự kiến khoảng 95.000 người (quy hoạch duyệt 100.000 người). Đây là khu vực dân cư có tốc độ đô thị hóa cao do Công viên phần mềm Quang Trung, khu Nông nghiệp kỹ thuật cao (trại rau Đồng Tiến) đang hình thành. Khu này được chỉnh trang, nâng cấp thông qua việc xác định thêm các tuyến đường nội bộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đồng thời sắp xếp lại để tạo thêm quỹ đất xây dựng công cộng, cải thiện môi trường sống cho khu vực. Khu ở hiện hữu : Chỉnh trang xây dựng xen cài giữa dân cư hiện hữu và dân cư xây mới, tầng cao >2 tầng, mật độ xây dựng 40 -50%. Khu ở mới : xây dựng khu chung cư cao tầng, tái định cư phục vụ các khu công nghiệp, tầng cao > 2 tầng, mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

-Khu 3: Vị trí gồm các phường Hiệp Thành, và một phần phường Thới An, phường Tân Thới Hiệp; diện tích đất tự nhiên 1.199,15 ha, số dân dự kiến khoảng 150.000 người (QH duyệt 178.000 người). Khu ở hiện hữu sẽ cải tạo chỉnh trang, phát triển khu ở mới theo hướng xây dựng khu chung cư cao tầng phục vụ tái định cư, khu ở cho đối tượng khu nhập thấp. Khu ở hiện hữu : Chỉnh trang xây dựng xen cài giữa dân cư hiện hữu và dân cư xây mới, tầng cao > 2 tầng, mật độ xây dựng 40 -50%. Khu ở mới : xây dựng khu chung cư cao tầng, tái định cư phục vụ các khu công nghiệp, tầng cao > 2 tầng, mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

-Khu 4: Vị trí nằm ở phía Đông Bắc của quận giới hạn bởi đường Quốc lộ 1A, bao gồm một phần phường Thạnh Xuân, Thạnh Lộc và An Phú Đông; diện tích đất tự nhiên 1.679 ha, số dân dự kiến khoảng 55.000 người (quy hoạch duyệt 37.000 người). Khu dân cư mật độ thấp, vùng đất trũng, sông rạch nhiều, đất có giá trị phát triển kinh tế vườn. Xây dựng khu dân cư sinh thái kết hợp phát triển du lịch, mật độ xây dựng thấp < 25%.

-Khu 5: Phía Nam đường Quốc lộ 1A, bao gồm một phần phường Thạnh Xuân, Thạnh Lộc, An Phú Đông và Thới An; diện tích đất tự nhiên 818,3 ha, số dân dự kiến

khoảng 30.000 người (quy hoạch duyệt 15.000 người). Khu dân cư mật độ thấp, vùng đất trũng, sông rạch nhiều, đất có giá trị phát triển kinh tế vườn. Xây dựng khu dân cư kết hợp phát triển du lịch, mật độ xây dựng thấp < 25%.

3.1.2. Phương hướng nâng cao chất lượng thực hiện thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng.

Nhằm hướng tới kết quả cuối cùng là sự thành công trong thủ tục hành chính về cấp GPXD, nhà nước liên tục đưa ra các biện pháp cải cách thủ tục hành chính và nhận thấy rằng: cải cách thủ tục hành chính là điều kiện cần thiết để tăng cường mối quan hệ giữa nhà nước và công dân, tăng cường sự tham gia hiệu quả của người dân vào các công việc của nhà nước. Để nhằm nâng cao chất lượng thủ tục hành chính nói chung và thủ tục hành chính trong cấp GPXD nói riêng, cải cách thủ tục hành chính là khâu đột phá và tạo sự chuyển biến của toàn bộ hệ thống hành chính quốc gia.

Để công cuộc cải cách thủ tục hành chính đạt hiệu quả nói chung như các mục tiêu đề ra trong Chương trình cải cách tổng thể nền hành chính nhà nước 2021-2030 và thực tiễn thực hiện về cấp GPXD, phương hướng được đề ra cụ thể là:

Phương hướng trong hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực xây dựng nói chung và cấp GPXD nói riêng. Để công tác cấp GPXD đạt hiệu quả sẽ cần hệ thống pháp luật chặt chẽ, đầy đủ cho các hoạt động quản lý. Về vấn đề xây dựng, cấp GPXD cần có những quy định cụ thể cũng như tính chất chuyên biệt.

Cần xây dựng TTHC trong cấp GPXD là sự vào cuộc vận động rộng rãi, thu hút các nguồn lực địa phương cùng tham gia thực hiện; trong đó Đảng ủy và chính quyền cơ sở đóng vai trò lãnh đạo, Mặt trận tổ quốc và các đoàn thể có nhiệm vụ tuyên truyền và người dân là chủ thể thực hiện.

Thực hiện TTHC về cấp GPXD cần được tiến hành đồng loạt ở tất cả các phường trên địa bàn quận; kế thừa và lồng ghép các cuộc vận động cũng như tuyên truyền về pháp luật trên tất cả các địa bàn.

Đề cao trách nhiệm người đứng đầu được giao nhiệm vụ quản lý về cả chuyên môn và phẩm chất đạo đức. Trách nhiệm người đứng đầu trong những năm gần đây luôn được Đảng và nhà nước đề cao trên tất cả các ngành. Theo đó, người đứng đầu các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm về các hoạt động, hành vi xảy ra trong cơ quan mình quản lý.

Các vấn đề về nhân sự để đảm bảo hoạt động trong thực thi TTHC về cấp GPXD cần được quan tâm.

3.2. Giải pháp hoàn thiện các yếu tố khách quan trong công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trên địa bàn Quận 12

3.2.1. Hoàn thiện các chính sách pháp luật về quản lý quy hoạch xây dựng

Hệ thống văn bản pháp luật chính là căn cứ pháp lý trong suốt quá trình thực hiện công tác cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng. Muốn công tác thực hiện nhanh gọn và đạt hiệu quả thì hệ thống văn bản pháp luật phải hoàn chỉnh, đồng bộ, đầy đủ, chi tiết, phù hợp với thực tiễn và phải công bố rộng rãi văn bản khi ban hành.

Bám sát thực tiễn nảy sinh các quan hệ pháp lý hiện thực trong xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật. Để làm được việc này cần phải có những nghiên cứu đánh giá thực tiễn. Hiện nay, nhiều bộ, ngành có những đề xuất, sáng kiến luật nhưng nhiều đề xuất, sáng kiến đó còn thiếu căn cứ khoa học, nên dẫn đến tình hình xây dựng các văn bản pháp luật thiếu hiệu quả như đã nêu ở trên. Chính vì thế những chương trình, kế hoạch xây dựng pháp luật cần phải được nghiên cứu, được xây dựng từ những căn cứ đánh giá đúng yêu cầu thực sự của thực tiễn trên các phương diện: sự cần thiết, mức độ điều chỉnh... để quyết định.

Có quy trình báo cáo đánh giá toàn bộ các quy định có liên quan trước khi xây dựng các văn bản mới. Hoạt động này thường không được chú ý đầy đủ và rất yếu trong thời gian vừa qua. Xác định hình thức văn bản phù hợp. Tầm quan trọng, tính chất phức tạp của các quan hệ pháp lý đến đâu thì xác định hình thức văn bản pháp lý đến đó, tránh sử dụng các hình thức văn bản "quá tầm".

Kết hợp hài hòa giữa chi tiết và khái quát trong mỗi văn bản. Cụ thể để văn bản dễ dàng và nhanh chóng đi vào cuộc sống, nhưng lại tránh quá chi tiết, thiếu sự bao quát dẫn đến những khó khăn khi gặp phải những vấn đề mới nảy sinh, không có trong quy định. Hơn nữa, cần nhận thấy một điều là pháp luật cũng có và cần có điểm dừng vì pháp luật không thể phản ánh được hết cuộc sống sinh động. Để các quy định của pháp luật có thể đi vào cuộc sống mà không vấp phải những điều nêu trên, trước hết cần nâng cao ý thức trách nhiệm pháp luật của công chức, tinh thần pháp luật của người dân, phải đẩy mạnh hoạt động giải thích luật của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đồng thời cần sớm

xây dựng cơ quan tài phán hành chính và Tòa án Hiến pháp để phán quyết những tranh chấp kiện tụng trong quá trình thực thi pháp luật.

Rà soát lại các văn bản hiện có; hủy bỏ những quy định đã không còn hiệu lực, hoặc không còn phù hợp với thực tiễn; sửa chữa, bổ sung các quy định cho rõ; hạn chế tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn giữa các văn bản, tạo sự phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội. Hạn chế ở mức tối thiểu việc giao các vấn đề khó quy định trong luật cho nghị định hoặc trong nghị định cho các thông tư. Nếu trong luật thấy còn nhiều vấn đề chưa thể quy định được thì nên tiếp tục nghiên cứu xây dựng. Trong khi chờ đợi, nếu cần thì giao cho Chính phủ quy định tạm thời cho đến khi hoàn chỉnh luật.

Chú trọng vai trò chuyên gia trong việc xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật để nâng cao chất lượng văn bản. Nâng cao năng lực của các chuyên gia và chuyên viên soạn thảo dự án luật, pháp lệnh; xác định rõ trách nhiệm của cơ quan trình dự án luật và pháp lệnh. Đẩy mạnh công tác phối hợp các bộ, ban, ngành sẽ bảo đảm tính đồng bộ, nhất quán của văn bản luật được soạn thảo. Mở rộng sự tham gia đông đảo của xã hội, nhất là của các cơ quan nghiên cứu, các nhà khoa học; có cơ chế bắt buộc để các nhà hoạch định chính sách phải tiếp thu các ý kiến đóng góp của người dân, xã hội, nhất là của những đối tượng bị điều chỉnh, để văn bản sát với thực tế, bảo đảm tính khả thi, hiệu quả của các văn bản pháp luật được ban hành.

Thực hiện việc thẩm định các dự án luật, nghị định một cách chặt chẽ, kỹ lưỡng. Có cơ chế nâng cao trách nhiệm của các cơ quan được hỏi ý kiến để những ý kiến có đóng góp thực sự vào việc xây dựng các văn bản trình các cấp có thẩm quyền quyết định. Các cơ quan thẩm định cần hoàn chỉnh các văn bản pháp luật từ nội dung đến ngôn ngữ pháp lý trước khi trình Quốc hội hay Chính phủ và phải chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định này. Về mặt nguyên tắc, các văn bản dù cấp thiết đến đâu cũng phải được xây dựng đạt chất lượng tốt nhất mới trình Chính phủ hoặc Quốc hội thông qua, nếu chuẩn bị chưa tốt, chất lượng kém thì dù cấp thiết đến đâu cũng nên để lại tiếp tục hoàn chỉnh.

Tiếp tục hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai, xây dựng, quản lý đô thị. Tập trung rà soát, nhanh chóng chỉnh sửa và đổi mới hệ thống quy chuẩn – tiêu chuẩn về quy hoạch và xây dựng công trình đã quá lạc hậu và không phù hợp với thực tiễn.

Thực hiện việc đăng ký GCN QSDĐ cho tất cả các trường hợp đang sử dụng đất mà chưa đăng ký, chưa xác nhận quyền sử dụng đất và chưa cấp quyền sở hữu tài sản trên đất (đặc biệt là các công trình tôn giáo).

Đề xuất nghiên cứu cho phép cấp phép xây dựng công trình mới hài hòa với quy mô chiều cao, kiến trúc bằng các công trình nhà liền kề không áp dụng quy định giữa tỷ lệ mặt tiền nhà và chiều cao (đối với các lô đất có diện tích nhỏ, nằm xen kẽ giữa các nhà cao tầng).

Thường xuyên bổ sung, đổi mới và hoàn thiện các văn bản hướng dẫn luật xây dựng, luật đất đai ... Đặc biệt là các văn bản quy định, hướng dẫn về cấp phép xây dựng cho phù hợp với yêu cầu và tình hình phát triển của thực tiễn để chúng đồng bộ và thống nhất với nhau, tránh sự mâu thuẫn, trái ngược nhau để tạo thành hệ thống pháp luật đầy đủ, đồng bộ và thống nhất

Tuân thủ quy trình hệ thống chất lượng về cấp GPXD theo tiêu chuẩn ISO 9001-2000, triển khai dự án công nghệ thông tin trong quản lý quy hoạch xây dựng và quản lý đất đai.

Dựa trên nhu cầu thực tế của người dân và điều kiện có thể cho phép, UBND Thành phố và Sở Xây dựng có những hướng dẫn cụ thể về xây dựng công trình trên những thửa đất nhỏ (dưới 15m²). Các chế tài về xử lý vi phạm trật tự xây dựng dường như chưa đủ mạnh.

Nghị định 139/2017/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở: Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ ở đô thị. Và nếu như chủ đầu tư xây dựng trái phép hoặc không có giấy phép xây dựng thì buộc phải tháo dỡ phần xây dựng trái phép hoặc không được phép đó theo trình tự thủ tục như trên và bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực về xây dựng. Mức độ phạt ngày càng nặng hơn nhưng hiện tượng vi phạm cũng không vì thế mà thuyên giảm. Giải pháp ở đây không phải là tăng mức phạt hơn nữa mà là sự kiên quyết từ phía cán bộ quản lý trật tự xây dựng. Các quy định, nghị định cũng chỉ là những công cụ cho việc thực hiện công tác quản lý còn việc làm thực thi nó có tốt hay không là do người áp dụng luật và nghiêm túc chấp hành đúng luật đề ra.

3.2.2. Giải pháp về công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về quản lý trật tự xây dựng

Quận 12 có tốc độ đô thị ngày càng nhanh, tuy nhiên ý thức của người dân cần có thời gian để có thể thích nghi các thay đổi trong sự phát triển đô thị nói chung và công tác quản lý trật tự xây dựng nói riêng. Do đó, công tác tuyên truyền vận động thường xuyên có ý nghĩa hết sức quan trọng. Tuyên truyền cũng là hình thức khơi dậy ý thức tự giác từ phía người dân tuân thủ trật tự xây dựng. Mọi người dân đều có trách nhiệm chung giám sát các công trình. Điều này là rất cần thiết, vì quản lý cộng đồng và quản lý nhà nước kết hợp sẽ rất hiệu quả. Quản lý cộng đồng ở mọi nơi mọi lúc. Do đó, chỉ đạo các phường thường xuyên tuyên truyền, thực hiện các kế hoạch công tác quản lý quy hoạch, xây dựng, đô thị của UBND Thành phố, Quận nhằm nâng cao ý thức và tuân thủ theo các quy định công tác quản lý xây dựng của người dân.

Hình thức tuyên truyền trên mọi phương tiện thông tin đại chúng có thể là;

- + Trên truyền hình: Qua các kênh sóng truyền hình địa phương thay vì thường xuyên phát quá nhiều các kênh quảng cáo. Vận động người dân có ý thức trong việc xin phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

- + Trên đài phát thanh phường: Có chương trình phát thanh một cách thường xuyên hàng tháng, quý vào các buổi sáng sớm hoặc chiều tối. Lúc mọi người chưa ra khỏi nhà hoặc đã đi làm về để đảm bảo thông tin được truyền tới người dân có hiệu quả.

- + Trên mạng Internet: Chính phủ nên lập trang Web riêng về quản lý trật tự xây dựng trên cả nước và quản lý theo từng địa phương. Công khai những trường hợp vi phạm trật tự xây dựng trên trang Website chung để mọi người nắm được trong đó có đưa ra các hình thức xử phạt thích ứng. Trang Web cần đơn giản dễ cho việc truy cập để mọi người dân biết đến. Qua kênh thông tin này người dân cũng có thể đóng góp ý kiến hay những phát hiện sai phạm trong công tác quản lý trật tự xây dựng, Qua đó giúp cơ quan chức năng hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình trong công tác quản lý trật tự xây dựng. Ngoài ra trang website cần có phần giải thích rõ tác dụng của GPXD đối với công tác quản lý trật tự xây dựng và có hướng dẫn cụ thể đối với từng địa phương về quy trình cấp GPXD và các thủ tục có liên quan, Trên cơ sở đó các chủ đầu tư không còn ngại ngần gì trong việc lập hồ sơ xin cấp GPXD.

+ Thông tấn báo chí: Đây là phương tiện rất hữu ích trong suốt thời gian qua. Nhờ việc các báo thường xuyên đăng tải những trường hợp vi phạm trật tự xây dựng mà các cơ quan chức trách can thiệp kịp thời xử lý. Các báo còn cực kỳ lên án và phê bình những sai phạm bị phát giác, cũng qua kênh thông tin này mà người dân được hàng ngày biết đến và tác động bằng phương thức quản lý cộng đồng.

Trên các tờ tạp chí xây dựng hay báo đô thị nên đưa những bài tổng kết kết quả cấp phép xây dựng của từng địa phương để từ đó kích thích sự thi đua làm tăng số lượng công trình có phép và giảm số lượng các công trình vi phạm trật tự xây dựng.

Do vậy, tiếp tục phát triển phương thức này là điều vô cùng cần thiết. Cần có những phần thưởng hay bồi dưỡng hợp lý cho những chủ bút cỏ những bài báo đăng phản ánh đúng sự thực, tin “nóng” và giúp cơ quan quản lý nhà nước về trật tự xây dựng hoàn thành tốt công việc của mình...

+ Cần biên tập và phổ biến tài liệu hướng dẫn chuẩn bị hồ sơ tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp phép xây dựng; Sở Xây dựng thường xuyên phối hợp với Ủy ban nhân dân các Quận - huyện tổ chức những “Ngày hội tư vấn pháp luật”; đồng thời thông qua các báo, đài để thực hiện các buổi giao lưu trực tuyến nhằm tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật đến cho người dân và các tổ chức, doanh nghiệp.

Người dân cần nhận thức đúng để chấp hành đúng Quy định của Nhà nước, các văn bản hướng dẫn của chính quyền đô thị địa phương, quy chế, quy ước của cộng đồng dân cư, tổ dân phố.

Mỗi hộ dân, người dân cần nêu cao tinh thần tự nguyện, tự giác thực hiện pháp luật: quyền lợi đi đôi với nghĩa vụ, quyền lợi của từng gia đình nằm trong quyền lợi của cả cộng đồng và quốc gia

Dám thẳng thắn đấu tranh, kịp thời báo cáo những hành vi sai trái, có hại cho cộng đồng với các cơ quan có thẩm quyền để xử lý.

Tuy nhiên, trong thực tế để thực hiện thành công chủ trương “ Dân biết, dân bàn, dân làm, dân kiểm tra” Còn đòi hỏi nhà nước, chính quyền phải phấn đấu được sự đồng bộ từ công tác quy hoạch, cấp phép, đến kiểm tra, thanh tra. Đồng thời chính quyền các cấp phải biết vận dụng linh hoạt, sáng tạo tùy theo đặc điểm của địa bàn mình quản lý về các mặt như: Vị trí địa lý, dân số, thành phần, mức sống, trình độ dân trí, cơ cấu lao động, hiện trạng sử dụng ddatas, hiện trạng về hạ tầng để có phương hướng chỉ đạo, nội dung, yêu cầu về những tiêu chí cần phấn đấu xây dựng sao cho phù hợp, hiệu quả, có

tính khả thi, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân và phát triển bền vững đô thị.

Thành lập các đường dây nóng và các hộp thư góp ý tại địa phương để thông tin về trường hợp vi phạm.

3.3. Giải pháp hoàn thiện các yếu tố chủ quan trong công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trên địa bàn Quận 12

3.3.1. Giải pháp nhân cao chất lượng nhân lực trong quản lý cấp phép xây dựng

Trước hết, phải qua thực tế công tác của cán bộ mà đo lường khả năng, phẩm chất cán bộ bằng phương pháp trực tiếp làm việc với đối tượng mình và cấp mình quản lý. Trực tiếp làm việc, đối chiếu qua công tác là phương pháp cơ bản, chủ yếu. Trên cơ sở đó, đòi hỏi cấp quản lý phải khách quan “chí công vô tư”.

Cần tìm hiểu cán bộ qua nhiều kênh thông tin: Qua hồ sơ, lý lịch, qua báo cáo công tác, qua các cán bộ khác có quan hệ. Kết hợp với việc làm thực tế của cán bộ đưa ra nhận xét, đánh giá, có biện pháp hợp lý để nâng cao năng lực, bồi dưỡng cho các cán bộ thực sự có năng lực.

Thường xuyên đưa cán bộ, công chức đi đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực quản lý, trình độ mọi mặt. Trong thời đại hội nhập hiện nay, việc ứng dụng thêm khoa học công nghệ mới vào việc giải quyết các thủ tục hành chính sẽ được sử dụng rộng rãi, nên cần đặc biệt chú trọng đào tạo cán bộ về lĩnh vực công nghệ thông tin có liên quan đến chuyên môn.

Việc cần thiết đối với phòng Quản lý đô thị Quận 12 là tăng thêm nhân lực có chuyên môn. Bên cạnh đó số lượng cán bộ hợp đồng không qua tuyển dụng nhiều nên không kiểm soát được trình độ chuyên môn cũng như đạo đức công vụ dẫn đến tình trạng những thiếu, hạch sách người dân đến làm công tác cấp phép xây dựng

Hoàn chỉnh bộ máy quản lý, nâng cao trình độ, đạo đức cán bộ chuyên môn làm công tác quản lý đô thị. Yêu cầu thường xuyên rèn luyện, đào tạo cán bộ - công chức nâng cao năng lực chuyên môn, giữ gìn phẩm chất đạo đức. trang bị đầy đủ về phương tiện máy móc, chương trình quản lý hồ sơ... tiến tới ISO hóa toàn bộ công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn quận.

Phân định rõ trách nhiệm của từng cá nhân trong việc cấp phép xây dựng. Phải xây dựng quy chế quy định rõ ràng trách nhiệm và những biện pháp kỷ luật khi không làm tròn trách nhiệm. Cấp phép xây dựng sai với quy định của Nhà nước

Khuyến khích tài năng, sáng tạo, có tác dụng lôi cuốn cán bộ, công chức phấn đấu vươn lên, ngăn chặn những hành vi tiêu cực, hoạt động sai trái. Dựa vào sức mạnh công cụ của Nhà nước để vi phạm pháp luật.

- Yêu cầu cung cấp các phần mềm quản lý về công tác cấp phép xây dựng để thuận tiện cho việc triển khai.

- Thường xuyên mở lớp tập huấn các cán bộ chuyên môn về các văn bản mới ban hành.

3.3.2. Giải pháp về Quy trình, thủ tục về cấp phép

Các cơ quan, cấp chính quyền có thẩm quyền ban hành quy định thủ tục hành chính cần có sự tham vấn từ phía các cán bộ, công chức thực thi công vụ, các cán bộ, công chức làm việc ở bộ phận "một cửa" và từ phía khách hàng (tổ chức và người dân). Nhà nước ban hành thủ tục hành chính không chỉ để quản lý mà còn để thực hiện mục tiêu cao hơn là nâng cao chất lượng phục vụ, dịch vụ xã hội. Vì vậy, sự tham vấn đó là hết sức cần thiết để phát huy tính chủ động, ý thức trách nhiệm của cán bộ, công chức trong hoạt động công vụ cũng như để thực hiện Quy chế dân chủ, phát huy vai trò giám sát, đánh giá của người dân đối với công tác quản lý của Nhà nước. Mặt khác, điều đó còn có tác dụng làm hạn chế việc ban hành quy định thủ tục và cách thức thực hiện thủ tục theo lối tùy tiện mà một số cơ quan, cấp chính quyền đã mắc phải.

Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao chất lượng cơ chế "một cửa", tiến tới xây dựng cơ chế "một cửa liên thông" giữa các sở, ban, ngành có chức năng quản lý nhà nước và các cấp chính quyền trong vấn đề giải quyết thủ tục cấp giấy phép cho các tổ chức và cá nhân thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Đồng thời, xây dựng quy định thủ tục hành chính xử lý vi phạm sau cấp phép, với yêu cầu làm rõ trách nhiệm của bên vi phạm và của cơ quan, cấp chính quyền có trách nhiệm xử lý vi phạm. Đẩy mạnh công tác rà soát thủ tục hành chính nội bộ, xây dựng quy định về mối quan hệ làm việc nội bộ và phối hợp giữa các cơ quan hữu quan theo các tiêu chí: pháp luật, dân chủ, công bằng, công khai về các quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm, nhằm góp phần xây dựng văn hoá công sở, giữ gìn trật tự, kỷ cương trong hoạt động công vụ.

Đẩy mạnh công tác rà soát các quy định thủ tục hành chính ở bộ phận "Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả", rút ngắn thời gian giải quyết các thủ tục, hạn chế tình trạng tham nhũng, nhiễu dân.

Tiếp tục hướng dẫn và kiểm tra công tác sau cấp phép xây dựng tại các phường.

3.3.3. Giải pháp về củng cố công tác thanh tra, kiểm tra

Tiếp tục tăng cường công tác kiểm tra, phúc tra xử lý kiên quyết, triệt để đối với công trình vi phạm thuộc thẩm quyền của UBND quận 12. Đơn đốc, hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ, đảm bảo cho việc xử lý vi phạm trong quản lý trật tự xây dựng, phải tuân thủ đúng trình tự quy định của pháp luật, không để phát sinh, tái vi phạm các hiện tượng xây dựng lấn chiếm trên đất nông nghiệp, đất công, vi phạm hành lang bảo vệ đê điều, bảo vệ lưới điện...

Các cơ quan có thẩm quyền cần phải có biện pháp mạnh tay hơn nữa đối với các công trình sau khi bị xử phạt vẫn tiếp tục xây dựng, trường hợp quá nhiều lần vi phạm, phải phá dỡ công trình, thu hồi giấy phép xây dựng.

Thủ trưởng cơ quan công an cấp phường, thị trấn có trách nhiệm phối hợp với Thanh tra xây dựng có thẩm quyền kiên quyết xử lý vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn Quận, thực hiện nghiêm chỉnh các 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 hoặc dung túng cho hành vi vi phạm để công trình tiếp tục xây dựng thì bị xử lý 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.

Yêu cầu thủ trưởng doanh nghiệp, cá nhân cung cấp dịch vụ điện, nước và các dịch vụ khác liên quan đến công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng đô thị phải thực hiện nghiêm chỉnh, đúng thời hạn các 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 thì bị xử lý 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.

Tiếp tục kiện toàn đội ngũ Thanh tra xây dựng của quận và các phường; tăng cường kiểm tra, kiên quyết xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng như: xây

dựng không phép, trái phép, sai phép, vi phạm về hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật, đề điều và các vi phạm về quản lý trật tự xây dựng đô thị.

Kết luận chương 3

Chương 3 đưa ra phương hướng nhằm hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trên địa bàn Quận 12. Đó là khẳng định vai trò định hướng phương hướng cho sự thay đổi và phát triển. Bên cạnh đó, để thực thi có hiệu quả, việc cải thiện mối quan hệ giữa nhà nước và công dân; hoàn thiện thêm về các TTHC, cơ sở vật chất và ngày càng nâng cao khả năng phối hợp nội bộ.

Từ phương hướng, chương 3 đưa ra các giải pháp chủ quan và khách quan nhằm nâng cao chất lượng thực hiện TTHC về cấp GPXD. Đó là dựa trên công tác hoàn thiện pháp luật và đơn giản hóa TTHC trong cấp GPXD, các giải pháp nâng cao nguồn nhân lực, tuyên truyền phổ biến và thanh tra kiểm tra.

KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

A. Kết luận

Từ định hướng chung về quản lý nhà nước đối với cấp phép xây dựng nhà ở và định hướng phát triển xây dựng Quận 12, tác giả đã đi vào đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế còn tồn tại trong công tác quản lý cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị Quận 12 nhằm góp phần hoàn thiện hơn và giúp đảm bảo chất lượng của hoạt động quản lý cấp phép xây dựng được nâng cao trong thời gian tới. Thủ tục hành chính trong cấp GPXD là yêu cầu bắt buộc không chỉ với cá nhân, tổ chức có nhu cầu trong xây dựng mà còn đối với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép. Bởi hoạt động này mang lại sự bảo vệ của pháp luật đối với các công trình xây dựng hợp pháp và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về xây dựng. Chính vì vậy, hoạt động cấp GPXD đòi hỏi các cơ quan chức năng khi thực thi phải tuân thủ đúng quy trình, nâng cao tính minh bạch, dân chủ, công khai, nhanh chóng, kịp thời nhằm đảm bảo tối đa quyền lợi cho chủ đầu tư. Cùng với đó, các chủ thể đề nghị cấp GPXD nghiêm chỉnh tuân thủ và thực hiện các yêu cầu về thủ tục mà nhà nước đề ra.

Đề tài đã được được những kết quả cụ thể như sau:

- Trong các năm qua, Quận 12 đã có nhiều thay đổi mang tính đột phá, thể hiện tính tiên phong trong cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp GPXD trong cả quy trình, thời gian và thực thi. Đặc biệt kể từ khi Quận thực hiện cơ chế “một cửa”, “một cửa liên thông” và tới nay là thí điểm cung cấp dịch vụ công trực tuyến đã góp phần cải thiện tiến độ cấp GPXD với thời gian được rút ngắn đáng kể, số lượng giấy phép được cấp hàng năm cũng tăng lên và tạo niềm tin tưởng của nhân dân vào cơ quan nhà nước.

- Đề tài nghiên cứu về vấn đề thủ tục hành chính trong cấp GPXD qua thực tiễn thực thi trên địa bàn quận Quận 12. Đi sâu nghiên cứu để nhận thấy được những quy định của pháp luật về vấn đề này, đồng thời thấy được thực trạng của việc thực hiện thủ tục cấp GPXD. Qua đó, luận văn đã đưa ra những kết quả đạt được và những hạn chế, từ đó có thể kiến nghị về những giải pháp để khắc phục thực trạng trên.

- Bên cạnh các kết quả đạt được, trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính về cấp GPXD thời gian qua cũng có những vướng mắc, khó khăn và những rào cản làm ảnh hưởng tới tiến độ và chất lượng của hoạt động. Để hoạt động cấp GPXD diễn ra thuận lợi hơn, trong thời gian tới, công tác hoàn thiện pháp luật sao cho phù hợp với

thực tế và sự quyết liệt trong tổ chức thực thi pháp luật sẽ là nhiệm vụ đặt ra không chỉ với các cấp chính quyền của Quận Quận 12 mà còn là phương hướng lâu dài của các cấp Thành phố và Trung ương.

- Từ định hướng chung về quản lý nhà nước đối với cấp phép xây dựng nhà ở và định hướng phát triển xây dựng quận Quận 12, tác giả đã đi vào đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế còn tồn tại trong công tác quản lý cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị quận Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh nhằm góp phần hoàn thiện hơn và giúp đảm bảo chất lượng của hoạt động quản lý cấp phép xây dựng được nâng cao, tại chương 3, tác giả đề xuất 5 giải pháp bao gồm các nhóm chính sách pháp luật trong việc quản lý cấp phép xây dựng, nhóm tổ chức thực hiện cấp phép và thanh kiểm tra hoạt động cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn quận. Nếu được sử dụng đồng bộ các giải pháp sẽ phát huy tác dụng góp phần nâng cao chất lượng công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ quận Quận 12 trong thời gian tới.

B. Khuyến nghị

**** Đối với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh***

- Công khai quy hoạch

Quy hoạch chi tiết của Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay mới chỉ dừng lại ở 1/2000. Đây là một khó khăn trong công tác cấp phép và quản lý trật tự xây dựng đô thị. Dự án quy hoạch chi tiết 1/500 đã có từ lâu, nhưng vì nhiều lý do khác nhau nên một quy hoạch tổng quan 1/500 cho Thành phố vẫn chưa hoàn thành. Quy hoạch 1/500 ở Quận hầu hết chỉ có ở các phường, các khu vực nhỏ lẻ manh mún. Do đó, Thành phố nên huy động các nguồn vốn đầu tư khác nhau cho công tác khảo sát, lập quy hoạch chi tiết cho các khu dân cư 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 lập quy hoạch chi tiết của Thành phố có liên quan mật thiết đến lợi ích của người dân nên UBND Thành phố nên khi xây dựng bản dự thảo quy hoạch cần đặc biệt chú ý đến 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 các website, trên các tạp chí, báo chuyên ngành, tổ chức các cuộc thi trên các phương tiện thông tin đại chúng...

Khi đã có quy hoạch chi tiết rồi, Thành phố cần tiến hành công khai quy hoạch. Công khai ở đây không có nghĩa là treo bản đồ quy hoạch chi tiết trong các phòng

ban chuyên môn mà công khai ở đây phải là các biện pháp hữu hiệu như: Thiết lập một website riêng công bố bản đồ quy hoạch chung của toàn Thành phố, bản đồ quy hoạch của từng quận huyện và bản đồ có thể phóng to đủ để người dân có thể nhận biết được. Thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng khác như: báo, tạp chí chuyên ngành... Sau khi Thành phố hoàn thành và bàn giao quy hoạch chi tiết 1/500 cho Quận, cán bộ chuyên môn trong Quận cần kết hợp với các phường tổ chức thông báo trên loa phát thanh phường bản quy hoạch, niêm yết bản quy hoạch chi tiết của Quận bên cạnh bảng tin của phường. Đồng thời, in thành nhiều bản gửi tới các công ty xây dựng đóng trên địa bàn phường có chuyên môn là chủ đầu tư các công trình xây dựng, tư vấn giám sát xây dựng...

Thứ hai: Thành phố cần sớm có thiết kế đô thị hợp lý, quy định cụ thể số tầng trong các tuyến phố

Thực tế mật độ, kiến trúc các công trình trên địa bàn Quận chính là dẫn chứng cụ thể cho vấn đề bức thiết cho việc cần có một thiết kế đô thị hợp lý cho địa bàn Quận nói riêng và Thành phố nói chung. Song song với kế hoạch thiết kế bản vẽ quy hoạch 1/500 là việc hiện thực hóa thiết kế đô thị cụ thể bằng văn bản pháp quy bởi lâu nay tất cả đều chỉ là ý tưởng chung chung và việc cấp phép số tầng hay mật độ xây dựng đều dựa vào ý tưởng chung chung đó. Cũng cần xem xét nghiên cứu để đưa ra quy định số tầng tối đa tối thiểu được xây trên các tuyến phố sao cho hợp lý với điều kiện thực tế để nhân dân được biết tránh tình trạng xây dựng lô nhô như hiện nay. Tuy nhiên các phố mới vẫn chưa tuân thủ theo quy định nào mà còn được cấp theo cảm tính của cán bộ chuyên môn.

Thứ ba: Trong quy hoạch phát triển cần định hướng cho Quận theo các những phân khu chức năng

Sau khi việc phân chia thành các phân khu chức năng hoàn chỉnh, Quận sẽ có một diện mạo kiến trúc đẹp hơn, hợp lý hơn. Như thế, nhân dân sẽ có cái nhìn rõ nét hơn về quy hoạch của quận, đất được phân chia theo mục đích sử dụng rõ ràng hơn, từ đó 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 dàng hơn.

Thứ tư: Tăng cường công tác quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch

Biểu hiện bằng việc khi xét duyệt các đề án quy hoạch chi tiết, cần chú trọng đến cả đến 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 chỉ giới đường đỏ... Sau khi đề án quy hoạch đã được

duyet, cần được tổ chức thực hiện trên cơ sở các quy chế quản lý, 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 để cho dân biết, dân kiểm tra và thực hiện, đưa ra các chỉ giới quy hoạch và cắm mốc ở ngoài thực địa. Xét duyệt địa điểm xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư, cung cấp thông tin về 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 môi trường đô thị.

**** Đối với Ủy ban nhân dân quận Quận 12***

Hoàn thiện quy chế quản lý đô thị trên địa bàn quận cho lĩnh vực cấp phép xây dựng nhà ở và phổ biến xuống các phường để triển khai một cách đồng bộ.

Đề nghị quận mở lớp nghiệp vụ và cấp chứng chỉ cho lực lượng cán bộ đô thị phường để tạo điều kiện làm việc cho các cán bộ làm công tác đô thị ở cấp phường.

Duy trì và phát triển các tổ trật tự đô thị ở các phường. Phòng nội vụ cơ cấu lại một số vị trí cán bộ kiểm tra xây dựng ở các phường, đảm bảo đủ nhận sự ở các phường.

Phòng quản lý đô thị sau khi hoàn thành thủ tục cấp phép và được UBND quận cấp phép thì gửi ngay cho tổ quản lý trật tự xây dựng ở các phường để kiểm tra theo dõi quá trình xây dựng.

Cần có nhưng cơ chế động viên kịp thời cán bộ làm công tác đô thị đặc biệt là trong công tác phát hiện và ngăn chặn các hành vi vi phạm quy định về lĩnh vực đô thị nói chung và trật tự xây dựng nói riêng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Bộ Tư pháp (2014), thông tư số 05/2014/TT-BTP về hướng dẫn công bố, niêm yết thủ tục hành chính và báo cáo về tình hình, kết quả thực hiện kiểm soát thủ tục hành chính, Hồ Chí Minh.
- [2] Bộ Xây dựng (2014), Thông tư số 10/2014/TT-BXD hướng dẫn về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ
- [3] Bộ Xây dựng (2016), Thông tư số 15/2016/TT-BXD về cấp giấy phép xây dựng, Hồ Chí Minh.
- [4] Chính phủ (2010), Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/06/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính, Hồ Chí Minh.
- [5] Chính phủ (2011), Nghị quyết số 30C/NQ-CP ngày 8/11/2011 ban hành chương trình tổng thể cải cách hành chính nhà nước giai đoạn 2011-2020, Hồ Chí Minh.
- [6] Chính phủ (2012), Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/09/2012 về cấp giấy phép xây dựng.
- [7] Chính phủ (2013), Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/05/2013 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính, Hồ Chí Minh.
- [8] Chính phủ (2014), Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy, Hồ Chí Minh.
- [9] Chính phủ (2021), Nghị định số 15/2021/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng.
- [10] Chính phủ (2015), Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường, Hồ Chí Minh..
- [11] Chính phủ (2017), Nghị định 139/2017/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở

- [12] Chính phủ (2017), Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ban hành ngày 8/5/2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp GPXD, Hồ Chí Minh.
- [13] Mai Thị Thơm (2013), Cải cách thủ tục hành chính theo cơ chế “Một cửa” về cấp phép xây dựng (từ thực tiễn quận Hoàn Kiếm), luận văn thạc sĩ chuyên ngành Quản lý hành chính công, Học viện Hành chính quốc gia.
- [14] Nguyễn Văn Thâm, Võ Kim Sơn (2007), Giáo trình thủ tục Hành chính, Nxb. Khoa học kỹ thuật, Hồ Chí Minh.
- [15] Phòng Quản lý đô thị Quận 12, Báo cáo tổng kết công tác cấp oheps xây dựng các năm 2018, 2019, 2020, 2021
- [16] Phòng Thống kê Quận 12, Báo cáo tổng kết các năm 2018, 2019, 2020, 2021
- [17] Quốc hội (2011), Luật Khiếu nại, luật số 02/2011/QH13 ban hành ngày 11/11/2011.
- [18] Quốc hội (2011), Luật Tố cáo, luật số 03/2011/QH13 ban hành ngày 11/11/2011.
- [19] Quốc hội (2013), Hiến pháp nước cộng hòa xã hội Việt Nam ban hành ngày 28/11/2013.
- [20] Quốc hội (2014), Luật Xây dựng, luật số 50/2014/QH2013 ban hành ngày 18/06/2014.
- [21] Quốc hội (2015), Luật phí và lệ phí, luật số 97/2015/QH13 ban hành ngày 25/1/2015.
- [22] Quốc hội (2015), Luật Tổ chức chính quyền địa phương, luật số 77/2015/QH13 ban hành ngày 19/06/2015.
- [23] Thanh tra xây dựng quận Quận 12, Báo cáo tổng kết các năm 2018, 2019, 2020, 2021.
- [24] Thủ tướng chính phủ (2016), Quyết định số 225/QĐ-TTg ban hành ngày 04/02/2016 về phê duyệt kế hoạch cải cách hành chính nhà nước giai đoạn 2016-2020.
- [25] Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2013), Quyết định số 57/2013/QĐ-UBND ngày 17/12/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy định trao đổi, lưu trữ, xử lý văn bản điện tử trong hoạt động của cơ quan nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh.

- [26] Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2016), Công văn số 4743/UBND-KGVX ban hành ngày 10/08/2016 về triển khai các dịch vụ công trực tuyến mức độ 3, 4.
- [27] Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2016), Quyết định số 07/2016/QĐ-UBND của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy định thực hiện cơ chế một cửa, cơ chế một cửa liên thông trong giải quyết công việc của cá nhân, tổ chức tại các cơ quan hành chính nhà nước thuộc thành phố Hồ Chí Minh.
- [28] Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2017), Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 25/07/2017 về việc công bố thủ tục hành chính trong lĩnh vực cấp GPXD thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân cấp huyện thuộc Thành phố Hồ Chí Minh.

PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Trình tự xử lý công việc giấy phép xây dựng

a. Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy phép xây dựng (không phải bổ sung hồ sơ):

11 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/ Biểu mẫu	Diễn giải
B1	Nộp hồ sơ	Tổ chức, cá nhân	Giờ hành chính	Theo mục V.1	Thành phần hồ sơ theo mục V.1
	Kiểm tra hồ sơ	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả		BM 01 BM 02 BM 03	- Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ: Lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo BM 01, thực hiện tiếp bước B2. - Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ: Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo BM 02. - Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: Lập Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo BM 03.
B2	Tiếp nhận hồ sơ	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	0,5 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01	Chuyển hồ sơ cho Lãnh đạo Phòng chuyên môn
B3	Phân công thụ lý hồ sơ	Lãnh đạo Phòng chuyên môn	0,5 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01	Tiếp nhận hồ sơ từ Bộ phận một cửa và phân công công chức thụ lý hồ sơ.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/ Biểu mẫu	Diễn giải
B4	Tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa và đề xuất kết quả giải quyết TTHC	Công chức thụ lý hồ sơ	07 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Tờ trình; Dự thảo BM 06	- Xem xét, thẩm định hồ sơ và kiểm tra thực địa - Lấy ý kiến các cơ quan chức năng có liên quan (nếu có). - Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình và dự thảo Giấy phép xây dựng, trình Lãnh đạo phòng xem xét.
B5	Xem xét, trình ký	Lãnh đạo Phòng chuyên môn	1,5 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Tờ trình; Dự thảo BM 06	Lãnh đạo Phòng xem xét hồ sơ, ký tờ trình, ký nháy kết quả (Giấy phép xây dựng), trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận ký duyệt.
B6	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận	01 ngày làm việc	Hồ sơ trình; BM 06	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận xem xét hồ sơ và ký duyệt kết quả (Giấy phép xây dựng)
B7	Phát hành văn bản	Văn thư Văn phòng Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân quận	0,5 ngày làm việc	Hồ sơ đã được phê duyệt	Văn thư thực hiện cho sổ, đóng dấu, chuyển hồ sơ, tài liệu liên quan đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả.
B8	Trả kết quả, lưu hồ sơ, thống kê và theo dõi	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	Theo Giấy hẹn	Kết quả	- Trả kết quả cho Tổ chức/cá nhân. - Thống kê, theo dõi.

b. Trường hợp cấp Giấy phép xây dựng có yêu cầu bổ sung hồ sơ 1 lần: 11 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
B1	Nộp hồ sơ	Tổ chức, cá nhân	Giờ hành chính	Theo mục V.1	Thành phần hồ sơ theo mục V.1
	Kiểm tra hồ sơ	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả		BM 01 BM 02 BM 03	- Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ: Lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo BM 01, thực hiện tiếp bước B2. - Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ: Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo BM 02. - Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: Lập Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo BM 03.
B2	Tiếp nhận hồ sơ	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	0,5 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01	Chuyển hồ sơ cho Lãnh đạo Phòng chuyên môn
B3	Phân công thụ lý hồ sơ	Lãnh đạo Phòng chuyên môn	0,5 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01	Tiếp nhận hồ sơ từ Bộ phận một cửa và phân công công chức thụ lý hồ sơ

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
B4	Tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa Và dự thảo văn bản	Công chức thụ lý hồ sơ	3,5 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Tờ trình; Dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ	- Xem xét, thẩm định hồ sơ và kiểm tra thực địa. - Lấy ý kiến các cơ quan chức năng có liên quan (nếu có). - Xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế. - Lập tờ trình, dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ. - Trình Lãnh đạo phòng chuyên môn xem xét.
B5	Xem xét, trình ký	Lãnh đạo phòng chuyên môn	01 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Tờ trình; Dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ	Lãnh đạo phòng xem xét hồ sơ, ký tờ trình, ký nháy dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ, trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận ký duyệt.
B6	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận	01 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Tờ trình; Văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận xem xét, ký duyệt văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
B7	Phát hành văn bản	Văn thư Văn phòng Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân quận	0,5 ngày làm việc	Văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ	Văn thư thực hiện cho sổ, đóng dấu, phát hành văn bản.
B8	Tiếp nhận hồ sơ bổ sung	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	0,5 ngày làm việc	Văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ	- Xem xét hồ sơ bổ sung của cá nhân, tổ chức. - Chuyển hồ sơ cho công chức thụ lý hồ sơ.
B9	Đề xuất kết quả giải quyết TTHC	Công chức thụ lý hồ sơ	01 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Hồ sơ bổ sung theo yêu cầu; Tờ trình; Dự thảo BM 06	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, lập tờ trình và dự thảo Giấy phép xây dựng, trình Lãnh đạo phòng xem xét.
B10	Xem xét, trình ký	Lãnh đạo Phòng chuyên môn	01 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Hồ sơ bổ sung theo yêu cầu; Tờ trình; Dự thảo BM 06	Lãnh đạo Phòng xem xét hồ sơ, ký tờ trình, ký nháy kết quả (Giấy phép xây dựng), trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận ký duyệt.
B11	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận	01 ngày làm việc	Hồ sơ trình; BM 06	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận xem xét hồ sơ và ký duyệt kết quả (Giấy phép xây dựng)

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
B12	Phát hành văn bản	Văn thư Văn phòng Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân quận	0,5 ngày làm việc	Hồ sơ đã được phê duyệt	Văn thư thực hiện cho sổ, đóng dấu, chuyển hồ sơ, tài liệu liên quan đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả
B13	Trả kết quả, lưu hồ sơ, thống kê và theo dõi	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	Theo Giấy hẹn	Kết quả	- Trả kết quả cho Tổ chức/cá nhân. - Thống kê, theo dõi.

c. Trường hợp cấp Giấy phép xây dựng có yêu cầu bổ sung hồ sơ 02 lần: 16 ngày làm việc đối với trường hợp cấp Giấy phép, 15 ngày làm việc đối với trường hợp từ chối kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
B1	Nộp hồ sơ	Tổ chức, cá nhân	Giờ hành chính	Theo mục V.1	Thành phần hồ sơ theo mục V.1
	Kiểm tra hồ sơ	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả		BM 01 BM 02 BM 03	- Trường hợp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ: Lập Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; trao cho người nộp hồ sơ theo BM 01, thực hiện tiếp bước B2. - Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ: Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ và ghi rõ lý do theo BM 02. - Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ: Lập Phiếu từ chối tiếp nhận giải quyết hồ sơ theo BM 03.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
B2	Tiếp nhận hồ sơ	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	0,5 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01	Chuyển hồ sơ cho Lãnh đạo Phòng chuyên môn
B3	Phân công thụ lý hồ sơ	Lãnh đạo Phòng chuyên môn	0,5 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01	Tiếp nhận hồ sơ từ Bộ phận một cửa và phân công công chức thụ lý hồ sơ
B4	Tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa; Dự thảo văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ (lần 1)	Công chức thụ lý hồ sơ	3,5 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Tờ trình; Dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ	- Xem xét, thẩm định hồ sơ và kiểm tra thực địa. - Lấy ý kiến các cơ quan chức năng có liên quan (nếu có). - Xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế. - Lập tờ trình, dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ. - Trình Lãnh đạo phòng chuyên môn xem xét.
B5	Xem xét, trình ký	Lãnh đạo phòng chuyên môn	01 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Tờ trình; Dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ	Lãnh đạo phòng xem xét hồ sơ, ký tờ trình, ký nháy dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ, trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận ký duyệt.
B6	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận	01 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Tờ trình;	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận xem xét, ký duyệt văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
				Văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ	
B7	Phát hành văn bản	Văn thư Văn phòng Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân quận	0,5 ngày làm việc	Văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ	Văn thư thực hiện cho sổ, đóng dấu, phát hành văn bản.
B8	Tiếp nhận hồ sơ bổ sung (lần 1)	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	0,5 ngày làm việc	Văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ (lần 1)	- Xem xét hồ sơ bổ sung của cá nhân, tổ chức. - Chuyển hồ sơ cho công chức thụ lý hồ sơ.
B9	Xem xét hồ sơ bổ sung, dự thảo văn bản yêu cầu bổ sung hồ sơ (lần 2)	Công chức thụ lý hồ sơ	02 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Hồ sơ bổ sung lần 1; Tờ trình; Dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ (lần 2)	- Lập tờ trình, dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ (lần 2). - Trình Lãnh đạo phòng chuyên môn xem xét.
B10	Xem xét, trình ký	Lãnh đạo phòng chuyên môn	01 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Hồ sơ bổ sung lần 1; Tờ trình; Dự thảo văn bản Thông	Lãnh đạo phòng xem xét hồ sơ, ký tờ trình, ký nháy dự thảo văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ, trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận ký duyệt.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
				báo yêu cầu bổ sung hồ sơ (lần 2)	
B11	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận	01 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Hồ sơ bổ sung lần 1; Tờ trình; Văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ (lần 2)	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận xem xét, ký duyệt văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ.
B12	Phát hành văn bản	Văn thư Văn phòng Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân quận	0,5 ngày làm việc	Văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ (lần 2)	Văn thư thực hiện cho số, đóng dấu, phát hành văn bản.
B13	Tiếp nhận hồ sơ bổ sung (lần 2)	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	0,5 ngày làm việc	Theo Văn bản Thông báo yêu cầu bổ sung hồ sơ (lần 2)	- Xem xét hồ sơ bổ sung của cá nhân, tổ chức. - Chuyển hồ sơ cho công chức thụ lý hồ sơ.
B14	Đề xuất kết quả giải quyết TTHC	Công chức thụ lý hồ sơ	01 ngày làm việc	Theo mục V.1; BM 01; Biên bản kiểm tra; Hồ sơ bổ sung 2 lần; Tờ trình;	- Xem xét hồ sơ bổ sung 2 lần của cá nhân/tổ chức. + Trường hợp hồ sơ đạt yêu cầu: lập tờ trình, dự thảo Giấy phép xây dựng. + Trường hợp hồ sơ không đạt yêu cầu: lập tờ

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
				Dự thảo BM 06 hoặc văn bản từ chối	trình, dự thảo văn bản từ chối, nêu rõ lý do. - Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ, trình Lãnh đạo phòng xem xét.
B15	Xem xét, trình ký	Lãnh đạo Phòng chuyên môn	01 ngày làm việc (Trường hợp hồ sơ đạt yêu cầu)	Hồ sơ trình	Lãnh đạo Phòng xem xét hồ sơ, ký tờ trình, ký nháy Giấy phép xây dựng hoặc văn bản từ chối, trình Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận ký duyệt.
			0,5 ngày làm việc (Trường hợp hồ sơ không đạt yêu cầu)		
B16	Ký duyệt	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận	01 ngày làm việc (Trường hợp hồ sơ đạt yêu cầu)	Hồ sơ trình	Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận xem xét hồ sơ và ký duyệt kết quả giải quyết TTHC (Giấy phép xây dựng hoặc văn bản từ chối).
			0,5 ngày làm việc (Trường hợp hồ sơ không đạt yêu cầu)		
B17	Phát hành văn bản	Văn thư Văn phòng Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân quận	0,5 ngày làm việc	Hồ sơ đã được phê duyệt	Văn thư thực hiện cho sổ, đóng dấu, chuyển hồ sơ, tài liệu liên quan đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả.
B18	Trả kết quả, lưu hồ	Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả	Theo Giấy hẹn	Kết quả	- Trả kết quả cho Tổ chức/cá nhân. - Thống kê, theo dõi.

Bước công việc	Nội dung công việc	Trách nhiệm	Thời gian	Hồ sơ/Biểu mẫu	Diễn giải
	sơ, thống kê và theo dõi				

Phụ lục 2: BẢNG CÂU HỎI KHẢO SÁT
ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP PHÉP XÂY DỰNG
NHÀ Ở RIÊNG LẼ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 12, THÀNH
PHỐ HỒ CHÍ MINH

Kính chào Anh/Chị !

Tôi đang là học viên cao học ngành Quản lý xây dựng trường đại học GTVT thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tôi đang thực hiện luận văn thạc sĩ với đề tài “Hoàn thiện công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh”

Để có được cơ sở dữ liệu nhằm phục vụ nghiên cứu, tôi rất mong được sự giúp đỡ của các Anh/Chị bằng cách trả lời các câu hỏi kèm theo sau. Dữ liệu thu thập được sẽ chỉ phục vụ cho mục đích nghiên cứu, nó không ảnh hưởng tới cá nhân cũng như công ty các Anh/Chị. Tôi cam kết các thông tin này sẽ được bảo mật tuyệt đối.

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của quý Anh/Chị !

A. THÔNG TIN CÁ NHÂN

1. Giới tính: ☐ Nam ☐ Nữ
2. Xin vui lòng cho biết anh/chị thuộc nhóm tuổi nào
 - ☐ Dưới 30 tuổi
 - ☐ Từ 30 đến 45 tuổi
 - ☐ Từ 45 đến 60
 - ☐ Từ 60 trở lên
3. Xin vui lòng cho biết trình độ học vấn, trình độ chuyên môn của anh/chị
 - ☐ Trung học phổ thông hoặc thấp hơn
 - ☐ Trung cấp/Cao đẳng
 - ☐ Đại học
 - ☐ Sau Đại học
4. Anh/Chị đến xin GPXD cho
 - ☐ Cá nhân

☐ Tổ chức

**B. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC CẤP PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ
TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Anh / Chị vui lòng đánh dấu X vào ô vuông tương ứng mà Anh / Chị cho là đúng nhất (theo ý kiến người được hỏi) với qui ước:

1	2	3	4	5
Rất không đồng ý	Không đồng ý	Bình thường	Đồng ý	Rất đồng ý

Mã hóa	Đánh giá công tác cấp phép xây dựng Quận 12	Mức độ ảnh hưởng				
		1	2	3	4	5
I	Sự năng động của Bộ máy cấp phép					
BM1	Sự hỗ trợ hướng dẫn ông bà khi liên hệ với Cơ quan cấp phép xây dựng để tìm hiểu thủ tục	☐	☐	☐	☐	☐
BM2	Cơ quan cấp phép xây dựng liên hệ với ông bà khi có yêu cầu hiệu chỉnh hồ sơ xin phép	☐	☐	☐	☐	☐
BM3	Tính nhất quán của các cơ quan cấp phép xây dựng trong công tác hướng dẫn thủ tục	☐	☐	☐	☐	☐
BM4	Sự kết nối, liên thông của các cơ quan có liên quan trong cấp phép xây dựng	☐	☐	☐	☐	☐
II	Thủ tục hành chính					
HC1	Quy trình cấp phép được niêm yết công khai tại nơi giải quyết thủ tục hành chính	☐	☐	☐	☐	☐
HC2	Trình tự các bước cấp phép khi giải quyết so với hướng dẫn tại quy trình cấp phép xây dựng	☐	☐	☐	☐	☐
HC4	Thông tin phải khai trong các biểu mẫu về đăng ký cấp phép xây dựng	☐	☐	☐	☐	☐
HC5	Tiếp nhận, giải quyết hồ sơ theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông, áp dụng công nghệ thông tin trong cấp phép xây	☐	☐	☐	☐	☐
III	Trình độ đào tạo chuyên ngành của cán bộ cấp phép					
CB1	Đào tạo chuyên ngành, chuyên môn nghiệp vụ	☐	☐	☐	☐	☐
CB2	Kinh nghiệm trong giải quyết hồ sơ cấp phép xây dựng	☐	☐	☐	☐	☐

Mã hóa	Đánh giá công tác cấp phép xây dựng Quận 12	Mức độ ảnh hưởng				
		1	2	3	4	5
CB3	Sự cập nhật các văn bản pháp luật	☐	☐	☐	☐	☐
CB4	Năng lực làm việc	☐	☐	☐	☐	☐
CB5	Áp dụng văn bản pháp luật vào thực tiễn	☐	☐	☐	☐	☐
IV	Cách tổ chức giải quyết công việc					
TC1	Quy trình giải quyết hồ sơ	☐	☐	☐	☐	☐
TC2	Cách thức bố trí hệ thống máy móc, dụng cụ hỗ trợ	☐	☐	☐	☐	☐
TC3	Tinh thần làm việc của cán bộ thụ lý	☐	☐	☐	☐	☐
TC4	Sự phân công trách nhiệm trong cơ quan	☐	☐	☐	☐	☐
V	Thời gian làm việc của cơ quan					
TG1	Lịch làm việc phù hợp với các bên	☐	☐	☐	☐	☐
TG2	Phân công nhiệm vụ rõ ràng tại cơ quan	☐	☐	☐	☐	☐
TG3	Thời gian làm việc thích hợp cho việc xin GPXD của ông bà	☐	☐	☐	☐	☐
TG4	Bố trí thời gian và nguồn lực các khâu phù	☐	☐	☐	☐	☐

Xin chân thành cảm ơn!

Phụ lục 3: kết quả xử lý dữ liệu bằng phần mềm SPSS

GET DATA

/TYPE=XLSX

/FILE='D:\2203. Cap phép xây dựng\Khao sat CPXD.xlsx'

/SHEET=name 'SPSS'

/CELLRANGE=FULL

/READNAMES=ON

/DATATYPEMIN PERCENTAGE=95.0

/HIDDEN IGNORE=YES.

EXECUTE.

DATASET NAME DataSet1 WINDOW=FRONT.

SAVE OUTFILE='D:\2203. Cap phiep xay dung\SPSS.sav'

/COMPRESSED.

DESCRIPTIVES VARIABLES=BM1 BM2 BM3 BM4

/STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.

Descriptives

Notes		
Output Created		13-MAR-2022 08:46:34
Comments		
Input	Data	D:\2203. Cap phiep xay dung\SPSS.sav
	Active Dataset	DataSet1
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working	98
	Data File	
Missing Handling	ValueDefinition of Missing	User defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	All non-missing data are used.

Syntax		DESCRIPTIVES VARIABLES=BM1 BM2 BM3 BM4 /STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.
Resources	Processor Time	00:00:00.00
	Elapsed Time	00:00:00.00

[DataSet1] D:\2203. Cap phiep xay dung\SPSS.sav

Descriptive Statistics

		N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
BM1		98	1	5	4.05	1.019
BM2		98	1	5	3.81	.991
BM3		98	1	5	3.95	.935
BM4		98	1	5	3.89	.895
Valid (listwise)	N	98				

DESCRIPTIVES VARIABLES=HC1 HC2 HC4 HC5

/STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.

Descriptives

Notes

Output Created		13-MAR-2022 08:46:55
Comments		
Input	Data	D:\2203. Cap phiep xay dung\SPSS.sav
	Active Dataset	DataSet1
	Filter	<none>

Weight		<none>
Split File		<none>
N of Rows in Working Data File		98
Missing Handling	ValueDefinition of Missing	User defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	All non-missing data are used.
Syntax	DESCRIPTIVES VARIABLES=HC1 HC2 HC4 HC5 /STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.	
Resources	Processor Time	00:00:00.00
	Elapsed Time	00:00:00.01

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
HC1	98	1	5	3.79	1.018
HC2	98	1	5	3.82	.967
HC4	98	1	5	3.90	1.010
HC5	98	1	5	3.83	.920
Valid (listwise)	N 98				

DESCRIPTIVES VARIABLES=CB1 CB2 CB3 CB4 CB5
 /STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.

Descriptives

Notes

Output Created		13-MAR-2022 08:47:08
Comments		
Input	Data	D:\2203. Cap phep xay dung\SPSS.sav
	Active Dataset	DataSet1
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data File	98
Missing Handling	ValueDefinition of Missing	User defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	All non-missing data are used.
Syntax		DESCRIPTIVES VARIABLES=CB1 CB2 CB3 CB4 CB5 /STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.
Resources	Processor Time	00:00:00.00
	Elapsed Time	00:00:00.00

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
CB1	98	1	5	3.91	.975
CB2	98	1	5	3.79	.888

CB3		98	1	5	3.88	1.008
CB4		98	1	5	4.02	.919
CB5		98	1	5	3.89	.907
Valid (listwise)	N	98				

DESCRIPTIVES VARIABLES=TC1 TC2 TC3 TC4
 /STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.

Descriptives

Notes

Output Created		13-MAR-2022 08:47:22
Comments		
Input	Data	D:\2203. Cap phep xay dung\SPSS.sav
	Active Dataset	DataSet1
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data File	98
Missing Handling	ValueDefinition of Missing	User defined missing values are treated as missing.
	Cases Used	All non-missing data are used.
Syntax		DESCRIPTIVES VARIABLES=TC1 TC2 TC3 TC4 /STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.

Resources	Processor Time	00:00:00.00
	Elapsed Time	00:00:00.01

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
TC1	98	1	5	3.81	.927
TC2	98	1	5	3.87	.893
TC3	98	1	5	3.88	.966
TC4	98	1	5	3.87	.869
Valid (listwise)	N 98				

DESCRIPTIVES VARIABLES=TG1 TG2 TG3 TG4

/STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.

Descriptives

Notes

Output Created		13-MAR-2022 08:47:42
Comments		
Input	Data	D:\2203. Cap phiep xay dung\SPSS.sav
	Active Dataset	DataSet1
	Filter	<none>
	Weight	<none>
	Split File	<none>
	N of Rows in Working Data File	98

Missing Handling	Value	Definition of Missing	User defined missing values are treated as missing.
		Cases Used	All non-missing data are used.
Syntax			DESCRIPTIVES VARIABLES=TG1 TG2 TG3 TG4 /STATISTICS=MEAN STDDEV MIN MAX.
	Resources	Processor Time	00:00:00.02
		Elapsed Time	00:00:00.00

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
TG1	98	1	5	3.98	.908
TG2	98	1	5	3.84	.938
TG3	98	1	5	3.87	.959
TG4	98	1	5	3.88	.900
Valid (listwise)	N 98				