



ĐẠO LUẬT GIA HẠN GIẤY PHÉP THÁNG MƯỜI MỘT, 2010

NHỮNG THẮC MẮC THƯỜNG HỎI

Tài liệu này cho biết câu trả lời cho các thắc mắc thường hỏi về đạo luật gia hạn giấy phép vì nó ảnh hưởng đến giấy phép do cơ quan tiểu bang cấp. Tài liệu này không cho biết hướng dẫn liên quan đến giấy phép do chính quyền thành phố cấp.

ĐẠO LUẬT GIA HẠN GIẤY PHÉP LÀ GÌ?

Đạo Luật Gia Hạn Giấy Phép (Permit Extension Act) được lập ra theo Đoạn 173 của Chương 240, Đạo Luật năm 2010. Mục đích của đạo luật này là thúc đẩy tăng trưởng việc làm và phục hồi kinh tế lâu dài và Đạo Luật Gia Hạn Giấy Phép đẩy mạnh hơn nữa mục đích này bằng cách cho thời gian gia hạn tự động trong hai năm đối với một số giấy phép liên quan đến sử dụng hoặc phát triển bất động sản. Với một số ngoại lệ hạn chế, Đạo Luật sẽ tự động gia hạn, thêm hai năm sau ngày hết hạn được áp dụng theo quy định khác, cho bất kỳ giấy phép hoặc phê duyệt nào "có hiệu lực hoặc tồn tại" trong thời gian đủ điều kiện, bắt đầu từ ngày 15 tháng Tám, 2008 và kéo dài đến ngày 15 tháng Tám, 2010.

ĐẠO LUẬT NÀY BAO GỒM NHỮNG LOẠI PHÊ DUYỆT NÀO?

Đạo Luật áp dụng cho các phê duyệt theo luật định do các tổ chức địa phương, khu vực hoặc tiểu bang cấp, liên quan đến sử dụng hoặc phát triển bất động sản. "Phê duyệt" được định nghĩa rộng, bao gồm bất kỳ giấy phép, giấy chứng nhận, giấy cho phép, sự chứng nhận, quyết định, ngoại lệ, thay đổi, miễn trừ, giấy phép xây cất hoặc phê duyệt hay quyết định quyền hạn khác và bất kỳ lệnh nào, ngoại trừ các lệnh thực thi.

GIA HẠN NÀY CHỈ ÁP DỤNG CHO GIẤY PHÉP DO TIỂU BANG CẤP ?

Không, gia hạn này áp dụng cho tất cả các giấy phép đủ điều kiện do bất kỳ tổ chức nào của thành phố, khu vực hay tiểu bang cấp

ĐẠO LUẬT NHẮC ĐẾN MỘT DANH SÁCH CÁC ĐIỀU LUẬT. ĐẠO LUẬT CÓ BAO GỒM PHÊ DUYỆT THEO CÁC ĐIỀU LUẬT KHÁC KHÔNG?

Có. Mặc dù định nghĩa về "Phê Duyệt" bao gồm một danh sách các điều luật cụ thể nhưng đây không phải là danh sách duy nhất cho tất cả các điều luật phải tuân theo Đạo Luật này. Do đó, Đạo Luật áp dụng cho tất cả các phê duyệt theo luật định liên quan đến sử dụng hoặc phát triển bất động sản, ngoại trừ những trường hợp được miễn trừ rõ ràng.

CÓ LOẠI PHÊ DUYỆT NÀO ĐƯỢC MIỄN TRỪ THEO ĐIỀU LUẬT NÀY KHÔNG?

Có. Các phê duyệt sau đây được miễn trừ rõ ràng và do đó KHÔNG phải tuân theo Đạo Luật:

- Giấy phép hoặc phê duyệt do chính phủ Liên Bang hoặc cơ quan tiểu bang cấp theo luật liên bang
- Giấy phép được cấp theo đoạn 20 đến 23 của Chương 40B
- Giấy phép săn bắn, đánh cá và nuôi trồng thủy sản do Phân Ban Thủy Sản và Động Vật Hoang Dã (Division of Fisheries and Wildlife) cấp theo Chương 131
- Lệnh thực thi.

HOẠT ĐỘNG TRƯỚC KHI PHÁT TRIỂN CÓ ĐƯỢC CỨU XÉT PHÊ DUYỆT KHÔNG?

Không. Sử dụng hoặc phát triển bất động sản liên quan đến các tòa nhà hoặc cấu trúc hay công trường có liên quan cụ thể đến phát triển các tòa nhà hoặc cấu trúc, không phải các hoạt động tiền phát triển như dọn dẹp dầu hoặc vật liệu nguy hiểm. Mặc dù những hoạt động này có thể được coi là điều kiện tiên quyết để làm cho bất động sản phù hợp cho sử dụng hoặc phát triển, nhưng các hoạt động tiền phát triển được thực hiện độc lập bên ngoài bối cảnh của một dự án phát triển lớn hơn không phải đối tượng tuân theo của Đạo Luật.



ĐẠO LUẬT GIA HẠN GIẤY PHÉP THÁNG MƯỜI MỘT, 2010

ĐIỀU LUẬT NÀY CÓ ÁP DỤNG CHO QUYỀN TÀI SẢN ĐƯỢC CẤP CHO CÁC ĐỆ TAM NHÂN SỬ DỤNG TÀI SẢN CỦA TIỂU BANG KHÔNG?

Không. Đạo Luật không áp dụng đối với các quyền tài sản do Khối Thịnh Vượng Chung cấp với tư cách là chủ đất và do đó không áp dụng cho quyền sử dụng đất, cho thuê, giấy phép sử dụng tài sản (ngoại trừ trong phạm vi giấy phép cho sử dụng hoặc phát triển bất động sản, như trong hoàn cảnh giấy phép được cấp theo Chương 91 hoặc giấy phép cắt lề đường) và/hoặc các hạn chế về bảo tồn hoặc nông nghiệp.

VIỆC GIA HẠN 2 NĂM CÓ TỰ ĐỘNG KHÔNG?

Có. Được gia hạn tự động hai năm theo Đạo Luật, nghĩa là gia hạn này theo quy định của pháp luật. Cả người có giấy phép và cơ quan cấp phép đều không cần làm gì để gia hạn.

GIẤY PHÉP HOẶC PHÊ DUYỆT ĐƯỢC GIA HẠN THEO ĐẠO LUẬT CÓ CẦN THÊM BẤT CỨ DUYỆT XÉT NÀO KHÔNG?

Không, trừ khi giấy phép hoặc phê duyệt theo các điều khoản quy định cần duyệt xét thêm khi còn hiệu lực trong giai đoạn đủ điều kiện. Giấy phép hoặc phê duyệt được cấp trước giai đoạn đủ điều kiện và có hiệu lực vào bất kỳ thời điểm nào trong giai đoạn đủ điều kiện, và giấy phép hoặc phê duyệt được cấp trong giai đoạn đủ điều kiện và đã duyệt xét xong thì sẽ có hiệu lực thêm hai năm kể từ ngày hết hạn ban đầu.

NGÀY HẾT HẠN MỚI LÀ GÌ?

Ngày hết hạn mới là hai năm kể từ ngày kết thúc thời hạn hợp pháp của giấy phép hoặc phê duyệt. Thí dụ, giấy phép hết hạn vào ngày 1 tháng Chín, 2009 hiện nay được phục hồi và sẽ hết hạn vào ngày 1 tháng Chín, 2011.

CƠ QUAN CẤP PHÉP CÓ PHẢI BAN HÀNH THÔNG BÁO GIA HẠN CHO NGƯỜI ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KHÔNG?

Không. Đạo luật không đòi hỏi cơ quan cấp giấy phép phải thông báo bằng văn bản về việc gia hạn và người được phê duyệt không cần có thông báo bằng văn bản về việc gia hạn giấy phép hoặc phê duyệt. Tuy nhiên, cơ quan cấp phép có thể đăng thông báo chung về Đạo Luật trên mạng lưới của họ và có thể ra thông báo tiêu chuẩn về điều kiện được gia hạn cho những người được phê duyệt, yêu cầu tài liệu để bảo trợ hoặc cho các mục đích khác.

ĐẠO LUẬT CÓ ÁP DỤNG CHO GIẤY PHÉP XÂY CÁT KHÔNG?

Có. Bất kỳ giấy phép xây cát nào được cấp hoặc có hiệu lực từ ngày 15 tháng Tám, 2008 đến ngày 15 tháng Tám, 2010 đều được gia hạn thêm hai năm kể từ ngày giấy phép được ấn định hết hạn.

ĐẠO LUẬT CÓ ÁP DỤNG CHO CÁC QUYẾT ĐỊNH, GIẤY CHỨNG NHẬN HOẶC MIỄN TRỪ CỦA ĐẠO LUẬT CHÁNH SÁCH MÔI TRƯỜNG MASSACHUSETTS (MEPA) KHÔNG?

Có. Các chứng nhận cấp theo MEPA được nêu cụ thể trong định nghĩa "Phê Duyệt" trong Đạo Luật. Do đó, Chứng Nhận đã được cấp hoặc có hiệu lực từ ngày 15 tháng Tám, 2008 đến ngày 15 tháng Tám, 2010 sẽ có hiệu lực thêm hai năm trước khi "Hết Thời Gian" và sẽ không còn hiệu lực hay tồn tại cho mục đích của Đạo Luật này. Đạo Luật cho cơ quan cấp phép có thẩm quyền đình chỉ hoặc thu hồi phê duyệt theo chính các điều khoản phê duyệt hoặc đạo luật hay luật định cấp phép.

ĐẠO LUẬT CÓ ÁP DỤNG CHO GIẤY PHÉP HẾT HẠN TRƯỚC THỜI GIAN ĐỦ ĐIỀU KIỆN NHƯNG ĐÃ ĐƯỢC CƠ QUAN CẤP PHÉP GIA HẠN KHÔNG?

Có, miễn là giấy phép "có hiệu lực" trong thời gian đủ điều kiện sau khi được gia hạn; nếu đơn xin giấy phép đang chờ xử lý nhưng không được cấp trong thời gian đủ điều kiện thì giấy phép này không "có hiệu lực hoặc tồn tại" theo mục đích của Đạo Luật. Thí dụ, giấy phép đã hết hạn vào ngày



31 tháng Giêng, 2007, nhưng đã được cơ quan cấp phép gia hạn theo cách hợp pháp thêm ba năm (đến ngày 31 tháng Giêng, 2010), giờ đây sẽ hết hạn vào ngày 31 tháng Giêng, 2012.

NẾU GIẤY PHÉP CỦA TÔI ĐƯỢC CƠ QUAN GIA HẠN TRONG THỜI GIAN ĐỦ ĐIỀU KIỆN THÌ TÔI CÓ HAI GIẤY PHÉP PHÙ HỢP CHO CÙNG MỘT DỰ ÁN, CẢ HAI ĐỀU ĐƯỢC GIA HẠN?

Mặc dù về mặt kỹ thuật, cả hai giấy phép đều có thể được gia hạn nhưng chúng sẽ có hiệu lực đồng thời, do đó sẽ có thời hạn liên quan được kiểm soát cho việc gia hạn hai năm đối với giấy phép thứ hai. Thí dụ, nếu giấy phép của quý vị hết hạn vào ngày 15 tháng Tám, 2009 và quý vị đã nộp đơn xin và được gia hạn thêm một năm cho đến ngày 15 tháng Tám, 2010 thì thời hạn giấy phép mới của quý vị sẽ là ngày 15 tháng Tám, 2012.

CƠ QUAN CÓ THỂ THU HỒI HOẶC ĐÌNH CHỈ GIẤY PHÉP HAY PHÊ DUYỆT ĐỂ TRÁNH GIA HẠN 2 NĂM KHÔNG?

Không. Cơ quan cấp phép phải có lý do độc lập được cho phép theo các điều khoản của giấy phép, điều luật hoặc quy định mới có thể thu hồi hoặc đình chỉ giấy phép.

ĐẠO LUẬT CÓ PHỤC HỒI CÁC GIẤY PHÉP ĐÃ HẾT HẠN TRONG THỜI GIAN ĐỦ ĐIỀU KIỆN KHI YÊU CẦU GIA HẠN HAY ĐỔI GIẤY PHÉP MỚI ĐÃ BỊ TỪ CHỐI KHÔNG?

Có. Đạo Luật chỉ giữ một số quyền hạn của cơ quan để đình chỉ hoặc thu hồi phê duyệt. Ngay cả khi đã bị từ chối gia hạn trước đó thì giấy phép hoặc phê duyệt vẫn được phục hồi theo Đạo Luật. Tuy nhiên, cơ quan cấp phép vẫn có quyền thu hồi hoặc sửa đổi giấy phép trong phạm vi được cho phép theo giấy phép, cơ quan điều luật hay luật định căn bản.

CƠ QUAN CẤP PHÉP CÓ THỂ ĐẶT ĐIỀU KIỆN CHO GIA HẠN SỬA ĐỔI VẤN ĐỀ, LỖI VÀ/HOẶC THAY ĐỔI DỰ ÁN KỂ TỪ GIẤY PHÉP HẾT HẠN KHÔNG?

Không. Gia hạn là việc tự động và không thể đặt điều kiện nào để gia hạn. Đạo Luật tự động thay đổi ngày hết hạn của phê duyệt đủ điều kiện. Bất kỳ công việc nào được thực hiện theo giấy phép hoặc phê duyệt được gia hạn đều phải tuân theo các tiêu chuẩn thực hiện hiện có. Tuy nhiên, cơ quan cấp phép có thể sửa đổi các điều kiện của giấy phép hoặc phê duyệt gia hạn nếu cơ quan điều luật hay luật định căn bản cho phép sửa đổi như vậy.

CƠ QUAN CẤP PHÉP CÓ THỂ SỬA ĐỔI GIẤY PHÉP HOẶC PHÊ DUYỆT ĐỂ SỬA ĐỔI VẤN ĐỀ, LỖI VÀ/HOẶC THAY ĐỔI DỰ ÁN KỂ TỪ KHI GIẤY PHÉP HẾT HẠN KHÔNG?

Có. Đạo Luật giữ quyền hạn của cơ quan cấp phép được sửa đổi phê duyệt nếu cơ quan điều luật hoặc luật định căn bản cho phép sửa đổi vấn đề, lỗi hoặc thay đổi dự án. Bất kỳ công việc nào được thực hiện theo giấy phép hoặc phê duyệt gia hạn đều phải tuân theo các tiêu chuẩn thực hiện nếu không áp dụng cho giấy phép được cấp ban đầu hoặc được gia hạn trước đó.

CƠ QUAN CẤP PHÉP CÓ THỂ THỰC THI ĐỂ GIẢI QUYẾT VIỆC KHÔNG TUÂN HÀNH KHÔNG?

Có. Đạo Luật cho cơ quan cấp phép thẩm quyền thực thi.

ĐẠO LUẬT CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN VIỆC GIẢM NHẼ, LÀ ĐIỀU KIỆN BẮT BUỘC TRONG GIẤY PHÉP CỦA TÔI KHÔNG?

Không. Bất kỳ và tất cả các điều kiện áp dụng cho giấy phép hoặc phê duyệt được Đạo Luật gia hạn vẫn tiếp tục được áp dụng.

ĐẠO LUẬT CÓ THAY ĐỔI BẤT KỲ ĐIỀU GÌ KHÁC NGOÀI NGÀY HẾT HẠN GIẤY PHÉP HOẶC PHÊ DUYỆT CỦA TÔI KHÔNG?



Không. Giấy phép hoặc phê duyệt phải tuân theo các điều khoản nội dung tương tự được áp dụng khi cơ quan ban hành, ngoại trừ bất kỳ thời hạn tạm thời nào do giấy phép quy định đều được gia hạn thêm hai năm. Giấy phép hoặc phê duyệt có thể được sửa đổi theo cùng các điều khoản ban đầu có trong giấy phép hoặc phê duyệt hoặc được ủy quyền bởi điều luật hay luật định căn bản.

NẾU PHẢI CÓ GIẤY PHÉP KHÁC ĐỂ LÀM VIỆC THEO GIẤY PHÉP HOẶC PHÊ DUYỆT THÌ CÁC GIẤY PHÉP NÀY CÓ ĐƯỢC GIA HẠN TỰ ĐỘNG KHÔNG?

Nếu các giấy phép hoặc phê duyệt này thuộc đối tượng phải tuân theo Đạo Luật và đã được cấp hoặc đã có hiệu lực trong thời gian đủ điều kiện thì chúng cũng sẽ được gia hạn.

NẾU NGƯỜI ĐƯỢC PHÊ DUYỆT VI PHẠM THÌ ĐẠO LUẬT CÓ GIA HẠN GIẤY PHÉP HOẶC PHÊ DUYỆT KHÔNG?

Có, nhưng cơ quan cấp phép có thể thực thi phù hợp nếu có vi phạm. Đạo luật không thay đổi các điều khoản nội dung khác của giấy phép hoặc phê duyệt hay thẩm quyền của cơ quan cấp phép.

NẾU GIẤY PHÉP ĐƯỢC CẤP TRONG THỜI GIAN ĐỦ ĐIỀU KIỆN NHƯNG BỊ KHIẾU NẠI HÀNH CHÁNH THÌ SAO?

Giấy phép hoặc phê duyệt đang chờ xét xử khiếu nại trong thời gian đủ điều kiện sẽ không được gia hạn vì đây không phải là giấy phép hoặc phê duyệt sau cùng và do đó không "có hiệu lực hay tồn tại". Tuy nhiên, nếu khiếu nại hành chính làm cho giấy phép hoặc phê duyệt không có hiệu lực đã được giải quyết và giấy phép sau cùng được cấp trong thời gian đủ điều kiện thì đây là giấy phép có hiệu lực hoặc tồn tại và được gia hạn hai năm. Nếu khiếu nại hành chính được giải quyết và giấy phép cuối cùng được cấp sau thời gian đủ điều kiện thì giấy phép sau cùng sẽ không được gia hạn hai năm.

NẾU GIẤY PHÉP ĐƯỢC CẤP TRONG THỜI GIAN ĐỦ ĐIỀU KIỆN NHƯNG ĐANG CHỜ KHIẾU NẠI TƯ PHÁP THÌ SAO?

Cũng như bất kỳ giấy phép nào đang bị khiếu nại tư pháp, giấy phép này phải tuân theo quyết định cuối cùng của tòa án. Nếu giấy phép đủ điều kiện được gia hạn đang bị khiếu nại và tòa án ủng hộ giấy phép thì nó sẽ được gia hạn. Không cần gia hạn nếu tòa án vô hiệu hóa giấy phép.

NẾU GIẤY PHÉP ĐƯỢC CẤP TRONG THỜI GIAN ĐỦ ĐIỀU KIỆN NHƯNG BỊ KHIẾU NẠI LÊN TÒA ÁN VÀ QUYẾT ĐỊNH ỦNG HỘ GIẤY PHÉP CỦA TÒA ÁN KHÔNG ĐƯỢC BAN HÀNH CHO ĐẾN SAU THỜI GIAN ĐỦ ĐIỀU KIỆN THÌ SAO?

Vì giấy phép được cấp trong thời gian đủ điều kiện nên nó có hiệu lực hoặc tồn tại trong thời gian đủ điều kiện và được gia hạn.

CÓ BẤT KỲ LÝ DO NÀO GIẤY PHÉP HOẶC PHÊ DUYỆT ĐƯỢC GIA HẠN THEO ĐẠO LUẬT SẼ KHÔNG ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC GIA HẠN TRONG TƯƠNG LAI THEO CÁC ĐIỀU LUẬT VÀ QUY ĐỊNH ÁP DỤNG CHO GIẤY PHÉP HOẶC PHÊ DUYỆT NÀY KHÔNG?

Không. Những giấy phép này sẽ phải tuân theo bất kỳ điều khoản nội dung nào của các luật định hoặc quy định căn bản.

NGƯỜI ĐƯỢC PHÊ DUYỆT CÓ THỂ TỪ CHỐI GIA HẠN KHÔNG?

Không. Nếu Đạo Luật áp dụng cho giấy phép hoặc phê duyệt, nó sẽ tự động được gia hạn. Tuy nhiên, người có giấy phép có thể từ bỏ giấy phép của mình theo cùng các điều khoản và điều kiện của giấy phép đó hoặc phê duyệt không có trong Đạo Luật.



DỰ ÁN ĐƯỢC THỰC HIỆN THEO GIẤY PHÉP ĐƯỢC GIA HẠN THEO ÁN BẢN NÀO CỦA BỘ LUẬT XÂY CÁT TIỂU BANG (780 CMR)?

Dự án phải được thực hiện theo đúng ấn bản Bộ Luật Xây Cát Tiểu Bang, theo đó, giấy phép được cấp.

NẾU GIẤY PHÉP THEO CHƯƠNG 408 ĐƯỢC MIỄN TRỪ THEO ĐẠO LUẬT NÀY, THÌ GIẤY PHÉP KHÔNG PHẢI 40B LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN 40B (GIẤY PHÉP VÙNG ĐÀM LẦY, V. V..) CÓ ĐƯỢC GIA HẠN KHÔNG?

Có. Chỉ những giấy phép được cấp theo đoạn 20 đến 23 của Chương 40B mới không được gia hạn. Tất cả các giấy phép khác liên quan đến dự án đều được gia hạn.

TIỀN TRẢ 40R HOẶC THU HỒI TIỀN KHUYẾN KHÍCH PHÂN VÙNG CÓ ĐƯỢC GIA HẠN KHÔNG?

Không. Đạo luật chỉ áp dụng cho sử dụng hoặc phát triển bất động sản và không gia hạn tiền trả khuyến khích theo Chương 40R.