

Số: TB-UBND

Dân Hòa, ngày tháng năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc thực hiện công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ
trên địa bàn xã Dân Hòa huyện Thanh Oai.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 về Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc TP. Hà Nội;

Thực hiện các văn bản: số 4186/BXD-HĐXD ngày 08/10/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện Luật số 62/2020/QH14 về giấy phép xây dựng công trình; số 319/UBND-ĐT ngày 03/2/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thực hiện triển khai cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô, Quy chế quản lý kiến trúc Thành Phố và Chương trình phát triển đô thị Thành phố; số 9071/SXD-CP ngày 03/11/2023 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc cấp phép đối với nhà ở riêng lẻ ở nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 20/SXD-CP ngày 03/01/2024 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc hướng dẫn công tác cấp phép nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố;

Thực hiện sự chỉ đạo của UBND huyện tại văn bản số 265/UBND-QLĐT ngày 05/02/2025 về việc cấp phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ và công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn huyện Thanh Oai;

Để nhân dân trên địa bàn xã Dân Hòa hiểu và nắm được các quy định của pháp luật về cấp phép xây dựng đồng thời thực hiện công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn xã Dân Hòa được thực hiện đúng trình tự, thủ tục UBND xã Dân Hòa xin thông báo các nội dung sau:

A. VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ

I. Ý nghĩa của việc cấp giấy phép xây dựng

- Đảm bảo lợi ích chung cho nhân dân, cho cộng đồng dân cư.

- Khẳng định tài sản hợp pháp, là cơ sở chứng nhận tài sản trên đất, đảm bảo điều kiện giao dịch mua bán, thế chấp vay vốn ngân hàng....

- Xây dựng đúng vị trí, ranh giới, tránh xảy ra tranh chấp.

- Đảm bảo tuân thủ các quy định về quy hoạch, không gian kiến trúc cảnh quan, các quy chuẩn quy hoạch xây dựng, quy định về phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự...

- Là cơ sở dữ liệu để phục vụ công tác cải tạo, sửa chữa trong quá trình sử dụng.

- Tránh quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tăng cường văn minh đô thị và nông thôn.

- Nâng cao nhận thức của nhân dân về quyền sử dụng đất, minh bạch trong quản lý, sử dụng đất, hạn chế tranh chấp, hạn chế xảy ra tình huống khó xử lý, khiếu nại, khiếu kiện kéo dài.

- Kiểm soát xây dựng, kiểm soát phát triển theo định hướng quy hoạch, đảm bảo phát triển bền vững.

- Dễ dàng nhận diện vi phạm: đất đai (lấn chiếm, đất chưa có quyền sử dụng, giao sai, đang thế chấp), vượt tầng, vượt mật độ, vượt chỉ giới...

- Dễ dàng kiểm tra, giám sát...

II. Căn cứ để cấp giấy phép xây dựng

- Luật Xây dựng 2014 (sửa đổi năm 2020, tại Văn bản hợp nhất số: 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn Phòng Quốc hội): Chương V (từ Điều 89 đến Điều 106);

- Nghị định số 175/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ: Chương IV (từ Điều 50 đến Điều 66);

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

III. Đối tượng phải xin cấp phép xây dựng.

Tất cả các công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở kết hợp chức năng khác (gọi chung là nhà ở riêng lẻ) trên địa bàn huyện.

IV. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

UBND huyện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ, thuộc diện phải cấp phép trên địa bàn do mình quản lý.

V. Thành phần hồ sơ cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ (Quy định tại điều 58,59 Nghị định 175/2024/NĐ-CP)

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu số 01 phụ lục 2 Nghị định 175/2024/NĐ-CP

2. Đối với công trình xây dựng có công trình liên kề phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liên kề.

3. Một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, (*quy định tại Điều 53 Nghị định 175/2024/NĐ-CP và QĐ số 07/2022/QĐ-UBND của UBND Thành phố*).

4. 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng, gồm:

- a) Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
- b) Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình;
- c) Bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện;
- d) Đối với công trình xây dựng có công trình liên kề phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liên kề.

Kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy kèm theo bản vẽ thẩm duyệt trong trường hợp pháp luật về phòng cháy và chữa cháy có yêu cầu; báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu (nếu có).

Ghi chú: Hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 79 của Luật Xây dựng năm 2014 (*Hộ gia đình được tự thiết kế nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12 mét*). Đối với các trường hợp còn lại, Bản vẽ phải do đơn vị có tư cách pháp nhân, đủ năng lực thiết kế. Đơn vị tư vấn thiết kế phải có Giấy đăng ký kinh doanh; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng; Chứng chỉ hành nghề của người chủ trì thiết kế kiến trúc, chủ trì kết cấu.

VI. Hình thức nộp hồ sơ:

- Nộp trực tiếp tại Bộ phận một cửa huyện Thanh Oai;
- Nộp trực tuyến thông qua cổng dịch vụ công trực tuyến:
<https://dichvucong.hanoi.gov.vn/congdan/>.

VII. Trình tự thực hiện cấp giấy phép xây dựng cho nhà ở riêng lẻ

- Thời gian giải quyết: 15 ngày làm việc. *Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn theo quy định tại khoản này.*

- Hồ sơ hợp lệ được Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính của Huyện (bộ phận một cửa) tiếp nhận.

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, phòng Quản lý đô thị tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa, soạn thảo văn bản từ chối nếu hồ sơ chưa đủ yêu cầu hoặc soạn thảo giấy phép xây dựng nếu hồ sơ đủ yêu cầu theo quy định, trình Lãnh đạo UBND Huyện ký duyệt;

- Lãnh đạo UBND Huyện ký kết quả giải quyết, chuyển phòng Quản lý đô thị hoàn thiện hồ sơ và chuyển kết quả giải quyết cho Bộ phận một cửa để trả kết quả cho chủ đầu tư.

- Lệ phí cấp giấy phép xây dựng: Quy định tại Nghị Quyết số 06/2020/NQ-HĐND ngày 07/7/2020 của HĐND Thành phố Hà Nội.

+ Cấp mới đối với nhà ở riêng lẻ: 75.000 đồng.

+ Cấp mới với công trình khác: 150.000 đồng.

+ Gia hạn GPXD: 15.000 đồng.

VIII. Điều chỉnh giấy phép xây dựng

- Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng:

+ Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

+ Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính;

+ Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

- Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng (điều 62 NĐ 175/2024/NĐ-CP) gồm:

+ Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng (mẫu số 02 PL II 175/2024/NĐ-CP);

+ Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;

+ Bản vẽ thiết kế liên quan đến phần điều chỉnh so với thiết kế đã được cấp giấy phép xây dựng;

IX. Gia hạn giấy phép xây dựng

- Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

- Hồ sơ đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng (điều 62 NĐ 175/2024/NĐ-CP) gồm:

+ Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng (mẫu số 02 PL II 175/2024/NĐ-CP);

+ Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

X. Cấp lại giấy phép xây dựng

- Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất.
- Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng gồm:
 - + Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng (mẫu số 02 PL II 175/2024/NĐ-CP);
 - + Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp đối với trường hợp giấy phép xây dựng bị rách, nát

XI. Thu hồi, hủy giấy phép xây dựng

Giấy phép xây dựng bị thu hồi khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật, bao gồm:
 - Giả mạo giấy tờ trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng bị ghi sai do lỗi của cơ quan cấp giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng được cấp không đúng thẩm quyền;
 - Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

XII. Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng

- Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau:
 - + Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng;
 - + Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;
 - + Được khởi công xây dựng công trình theo quy định.
- Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau:
 - + Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng.
 - + Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.
 - + Thông báo ngày khởi công xây dựng theo quy định.
 - + Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.

B. VỀ XỬ LÝ VI PHẠM TRẬT TỰ XÂY DỰNG:

1. Nghiêm cấm mọi hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai như: Tự ý đổ đất san nền, đào đắp, xây dựng công trình dưới mọi hình thức trên đất nông nghiệp.

2. Các tổ chức, cá nhân khi xây dựng các công trình phải thực hiện tốt các quy định về xây dựng như an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... Khi các cá nhân, tổ chức tiến hành xây dựng công trình trên đất, phải có trách nhiệm xin cấp phép xây dựng theo quy định và gửi thông báo khởi công về UBND xã trước 07 ngày làm việc khi được cấp có thẩm quyền cấp phép xây dựng. Nếu các hộ dân không chấp hành, khi tiến hành xây dựng dễ xảy ra tranh chấp, kiến nghị, phản ánh

của người dân, bị kiểm tra và yêu cầu đình chỉ xây dựng, cưỡng chế phá dỡ công trình do vi phạm, gia đình phải chịu hoàn toàn trách nhiệm. Đối với các công trình không có thông báo khởi công xây dựng gửi về UBND xã qua phòng địa chính, tổ công tác quản lý đất đai trật tự xây dựng xã kiểm tra dừng xây dựng để xác minh.

Đối với các công trình vi phạm khi UBND xã có thông báo nếu chủ đầu tư tiếp tục vi phạm sẽ bị xử lý nghiêm. Nghiêm cấm mọi tổ chức, cá nhân vận chuyển đất đai vật tư xây dựng và những người được gia đình, chủ đầu tư thuê để xây dựng trên các diện tích đất vi phạm khi UBND xã đã ban hành thông báo, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý nghiêm.

Đối với các công trình, chủ đầu tư xây dựng vi phạm quy định về xây dựng, cấp phép xây dựng sẽ bị xử lý nghiêm theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Ngoài ra UBND xã căn cứ Luật Thủ đô số: 39/2024/QH15 ngày 28/6/2024, hiệu lực thi hành ngày 01/01/2025 để áp dụng trong trường hợp thật cần thiết để bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn xã hội trên địa bàn Thành phố, Chủ tịch UBND các cấp được áp dụng biện pháp yêu cầu ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước đối với công trình, cơ sở sản xuất, kinh doanh sau đây:

a) Công trình xây dựng sai quy hoạch, công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với nội dung trong giấy phép xây dựng; công trình xây dựng sai với thiết kế xây dựng được phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

b) Công trình xây dựng trên đất bị lấn, chiếm theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Công trình xây dựng thuộc diện phải thẩm duyệt về thiết kế phòng cháy, chữa cháy nhưng được tổ chức thi công khi chưa có giấy chứng nhận hoặc văn bản thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền;

d) Công trình thi công không đúng theo thiết kế về phòng cháy, chữa cháy đã được thẩm duyệt;

đ) Công trình xây dựng, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ chưa được nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy mà đã đưa vào hoạt động;

e) Cơ sở kinh doanh dịch vụ vũ trường, kinh doanh dịch vụ ka-ra-ô-kê (karaoke) không bảo đảm các điều kiện an toàn về phòng cháy, chữa cháy;

g) Công trình thuộc trường hợp phải phá dỡ và đã có quyết định di dời khẩn cấp của cơ quan có thẩm quyền.

Trên đây là nội dung liên quan đến công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn xã Dân Hòa huyện Thanh Oai, yêu cầu các tổ chức cá nhân chấp hành nghiêm, tuân thủ các quy định của pháp luật khi tham gia hoạt động xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn để đảm bảo theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- | | | |
|--------------------------|---|--------------|
| - ĐU, HĐND xã | } | để báo cáo |
| - Địa chính – xây dựng | | |
| - Ban công an xã | } | để thực hiện |
| - Hợp tác xã nông nghiệp | | |
| - Trưởng thôn, xóm | | |
| - Đài truyền thanh | | |
| - Lưu VP./. | | |

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đào Công Sùng