

khán ngày 8/5.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
---o0o---

Cát Hải, ngày ..6.. tháng ...5.. năm 2026

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ LẦN 3**

(V/v: Thanh tra, kiểm tra đối với Homestay Catba Papillon có địa chỉ tại Đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng)

Kính gửi : **Thanh tra thành phố Hải Phòng**

Số 239 Lê Hồng Phong, phường Hải An, thành phố Hải Phòng

**Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng**

Tòa nhà B, Trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

**UBND đặc khu Cát Hải (thành phố Hải Phòng)**

Số 01, Đường Hà Sen, Đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng

**UBND thành phố Hải Phòng**

Tòa nhà B, Trung tâm Chính trị - Hành chính thành phố, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

Tôi là **LÊ THỊ HẢI YẾN**, mang Chứng minh nhân dân cũ số 011986919 cấp ngày 26/3/2009 tại Công an Tp. Hà Nội, Căn cước công dân mới số 001171023777 cấp ngày 10/07/2021 tại Cục CS QLHC về TTXH. Bằng văn bản này, tôi trình bày tới các Quý Cơ quan sự việc như sau:

**I. TÓM TẮT**

- Tháng 3/2023, tại phần đất có địa chỉ trước đây tại thôn Liên Hoa, xã Trân Châu, thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, tỉnh Hải Phòng (gần ngã 3 chùa Thiên Ứng) nay là Đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng xuất hiện hàng loạt công trình xây dựng có dấu hiệu xây dựng trái phép, sai quy hoạch sử dụng, hơn nữa còn gây nhiều ảnh hưởng xấu tới cuộc sống thường ngày và môi trường sinh thái xung quanh. Hiện tại, công trình có tên Catba Papillon Garden, được xây dựng với diện tích khoảng 5.000m<sup>2</sup> nhằm mục đích kinh doanh lưu trú dạng homestay phục vụ khách du lịch ("**Homestay Catba Papillon**").
- Tuy nhiên, thời điểm hiện tại, theo tôi được biết chủ cơ sở vẫn chưa hoàn thành xin cấp phép xây dựng cho công trình homestay, không những thế việc xây dựng và dịch vụ kinh doanh đón khách du lịch của công trình homestay này tiếp tục gây nhiều ảnh hưởng xấu đến môi trường và hoạt động thường ngày của cư dân xung quanh.

  
1

3. Ngày 11/02/2026, tôi đã gửi đơn đề nghị các Quý cơ quan tiến hành thanh tra, kiểm tra đối với Homestay Catba Papillon có địa chỉ tại Đặc khu Cát Hải, thành phố Hải Phòng.
4. Ngày 02/03/2026, Ủy ban nhân dân đặc khu Cát Hải (“**UBND Cát Hải**”) ban hành văn bản số: 1038/UBND-VP về việc xử lý đơn đề nghị của tôi. Theo nội dung phản hồi, UBND Cát Hải chuyển đơn của tôi tới Phòng Kinh tế, Phòng Văn Hóa-Xã hội đặc khu để phối hợp với các đơn vị liên quan và UBND để tham mưu việc tổ chức kiểm tra và xử lý vi phạm (nếu có).
5. Theo trao đổi với cán bộ phụ trách xử lý Đơn đề nghị tại UBND Cát Hải, UBND Cát Hải đã gửi văn bản tới các đơn vị liên quan để phối hợp rà soát, kiểm tra và xác minh nội dung Đơn đề nghị. Các đơn vị này dự kiến phản hồi về UBND Cát Hải chậm nhất vào ngày 10/4/2026. Trên cơ sở các phản hồi nhận được, UBND Cát Hải sẽ tổng hợp và có ý kiến trả lời chính thức đối với Đơn đề nghị của tôi.

Tuy nhiên, hiện tại, tôi vẫn chưa nhận được phản hồi về kết quả việc xét xét từ UBND Cát Hải cũng như các Quý cơ quan. Do đó, bằng văn bản này, tôi kính đề nghị các cơ quan có thẩm quyền tiến hành việc thanh tra đối với hành vi các công trình xây dựng tại Homestay Catba Papillon dựa vào các căn cứ sau:

## II. CĂN CỨ ĐỀ NGHỊ

### 1. Homestay phải đáp ứng các điều kiện để kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch

- Căn cứ theo quy định tại Điều 48<sup>1</sup> Luật Du lịch 2017 quy định về các loại cơ sở lưu trú du lịch, trong đó nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê là một loại hình cơ sở lưu trú du lịch. Đối với công trình xây dựng có tên Catba Papillon Garden hiện đang kinh doanh homestay (có nhà ở cho khách du lịch thuê lưu trú) do đó Catba Papillon Garden là cơ sở lưu trú du lịch.
- Căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 49<sup>2</sup> Luật Du lịch 2017 quy định về điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch bao gồm:

---

<sup>1</sup> Điều 48. Các loại cơ sở lưu trú du lịch

1. Khách sạn.
2. Biệt thự du lịch.
3. Căn hộ du lịch.
4. Tàu thủy lưu trú du lịch.
5. Nhà nghỉ du lịch.
6. Nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê.
7. Bãi cắm trại du lịch.
8. Các cơ sở lưu trú du lịch khác.

<sup>2</sup> Điều 49. Điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch

1. Điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch bao gồm:
  - a) Có đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật;

- Cú đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật;
- Đáp ứng điều kiện về an ninh, trật tự, an toàn về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm theo quy định của pháp luật;
- Đáp ứng điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ phục vụ khách du lịch

Căn cứ quy định trên, để cơ sở lưu trú kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch cần phải đáp ứng các điều kiện về: đăng ký kinh doanh; điều kiện về an ninh, trật tự, an toàn về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường; điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ.

Như vậy, Homestay Catba Papillon là cơ sở kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch nên sẽ phải tuân thủ và đáp ứng những điều kiện về: đăng ký kinh doanh đối với cơ sở; điều kiện về an ninh, trật tự, an toàn về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường; điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ.

- Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 22<sup>3</sup> Điều 3 Nghị định 96/2016/NĐ-CP quy định các cơ sở lưu trú theo quy định của Luật Du lịch và các hình thức dịch vụ cho thuê lưu trú khác (nghỉ theo giờ và nghỉ qua đêm) hoạt động trên đất liền hoặc trên các phương tiện tàu thủy lưu trú du lịch là ngành nghề kinh doanh có điều kiện về an ninh, trật tự và phạm vi quản lý.

Đồng thời, theo quy định tại Khoản 1<sup>4</sup> Điều 6 Nghị định 96/2016/NĐ-CP nghiêm cấm hành vi hoạt động kinh doanh khi chưa được cấp hoặc thu hồi Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự. Theo đó, để kinh doanh dịch vụ lưu trú tổ chức, cá nhân kinh doanh phải được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự.

Theo đó, hoạt động kinh doanh cơ sở lưu trú thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện về an ninh trật tự và phạm vi quản lý và cơ sở kinh doanh phải được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự.

---

b) Đáp ứng điều kiện về an ninh, trật tự, an toàn về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm theo quy định của pháp luật;

c) Đáp ứng điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ phục vụ khách du lịch.

2. Chính phủ quy định chi tiết điểm c khoản 1 Điều này.

<sup>3</sup> Điều 3. Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện về an ninh, trật tự và phạm vi quản lý

22. Kinh doanh dịch vụ lưu trú, gồm: Các cơ sở lưu trú theo quy định của Luật du lịch và các hình thức dịch vụ cho thuê lưu trú khác (nghỉ theo giờ và nghỉ qua đêm) hoạt động trên đất liền hoặc trên các phương tiện tàu thủy lưu trú du lịch.

<sup>4</sup> Điều 6. Cấm hành vi bị nghiêm cấm

1. Hoạt động kinh doanh khi chưa được cấp hoặc bị thu hồi Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự.



Như vậy, một trong những điều kiện Homestay Catba Papillon kinh doanh dịch vụ lưu trú là phải được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự

Từ những căn cứ trên, để Homestay Catba Papillon được kinh doanh dịch vụ lưu trú sẽ phải đáp ứng các điều kiện về: Đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật; Điều kiện về an ninh, trật tự, an toàn về phòng cháy và chữa cháy bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm theo quy định của pháp luật (trong đó có Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh trật tự); điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ phục vụ khách du lịch.

## **2. Homestay Catba Papillon bị xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp xây dựng không có giấy phép**

### **a. Homestay Catba Papillon có dấu hiệu thi công công trình xây dựng chưa được cấp phép**

- Căn cứ theo Khoản 1<sup>5</sup> Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bổ sung theo Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 quy định công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư theo quy định của Luật này, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

Căn cứ theo quy định trên, các công trình xây dựng đều phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, trừ những công trình thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

- Đối chiếu với các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại Khoản 2<sup>6</sup> Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bổ sung theo Khoản

#### **<sup>5</sup> Điều 89. Quy định chung về cấp giấy phép xây dựng**

1. Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư theo quy định của Luật này, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

#### **<sup>6</sup> Điều 89. Quy định chung về cấp giấy phép xây dựng**

- Cung trình bờ mặt nhà nước; cung trình xây dựng khẩn cấp;
- Cung trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư cung được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp quyết định đầu tư xây dựng;
- Cung trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 của Luật này;
- Cung trình sửa chữa, cải tạo bên trong cung trình hoặc cung trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài khung tiếp giáp với đường trong dự thị cú yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước cú thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo khung làm thay đổi cung năng sử dụng, khung làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của cung trình, phục hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch dự thị và nung thụn đó được cơ quan nhà nước cú thẩm quyền phờ duyệt, yêu cầu về an toàn phùng, chống cháy, nổ và bảo vệ mụi trường;

30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020, Homestay Catba Papillon là công trình xây dựng vào mục đích kinh doanh lưu trú, có diện tích hơn 5.000 m<sup>2</sup> với nhiều công trình nhỏ khác nhau trên đất, do đó, Homestay Catba Papillon không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định.

Như vậy, Homestay Catba Papillon không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng và phải xin cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép đối với công trình xây dựng trên đất. Tuy nhiên, theo tôi được biết thì Homestay Catba Papillon xây dựng khi chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

**b. Biện pháp xử phạt đối với Homestay Catba Papillon trong trường hợp vi phạm quy định về giấy phép xây dựng**

- Đối với hành vi thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng sẽ bị xử phạt hành chính theo quy định tại Điểm a<sup>7</sup> Khoản 7 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP như sau: Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng.

---

đ) Công trình quảng cáo khung thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Chính phủ;

e) Công trình xây dựng nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài dự thị phục hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch dự thị và nung thụn hoặc quy hoạch cú tónh chất kỹ thuật, chuyên ngành đó được cơ quan nhà nước cú thẩm quyền phờ duyệt;

g) Công trình xây dựng đó được cơ quan chuyên mụn về xây dựng thụng bảo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phờ duyệt thiết kế xây dựng và đóp ứng cóc điều kiện về cấp giấy phộp xây dựng theo quy định của Luật này;

h) Công trình thuộc dự ỏn đầu tư xây dựng đó được cơ quan chuyên mụn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực cú quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế dự thị đó được cơ quan cú thẩm quyền phờ duyệt;

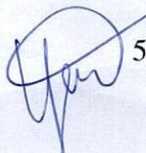
i) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nung thụn cú quy mụn dưới 07 tầng và thuộc khu vực khung cú quy hoạch dự thị, quy hoạch khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xóc định trong quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xó đó được cơ quan nhà nước cú thẩm quyền phờ duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền nỳi, hải đảo thuộc khu vực khung cú quy hoạch dự thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tóch lịch sử - văn hóa ;

k) Chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại cóc điểm b, e, g, h, i và il khoản này, trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i khoản này cú trách nhiệm gửi thụng bảo thời điểm khởi cụng xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý

**<sup>7</sup>Điều 16. Vi phạm quy định về trật tự xây dựng**

7. Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng như sau:

- a) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

 5

Đồng thời áp dụng biện pháp khắc phục theo quy định tại Điểm c Khoản 15 Điều 16<sup>8</sup> Nghị định 16/2022/NĐ-CP là buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.

Theo đó, đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng sẽ bị phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng, đồng thời, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc phá dỡ công trình, phần công trình đã xây nhưng không có giấy phép xây dựng.

Như vậy, theo quy định trên, trong trường hợp quý cơ quan kiểm tra phát hiện thấy các công trình trong Homestay Catba Papillon thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng nhưng đã được xây dựng khi chưa được cấp giấy phép, thì chủ sở hữu Homestay Catba Papillon bị xử phạt vi phạm hành chính với mức phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng. Đồng thời, cơ quan có thẩm quyền sẽ áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc tháo dỡ công trình hoặc phần công trình được xây dựng không có giấy phép xây dựng.

### III. CĂN CỨ ĐỀ NGHỊ

Từ những căn cứ trên, một lần nữa, bằng văn bản này, tôi đề nghị Quý Cơ quan tiến hành thanh tra đối với hành vi xây dựng đối với công trình Homestay Catba Papillon như tôi đã đề cập tại văn bản này. Trường hợp có vi phạm, đề nghị Quý Cơ quan tiến hành xử lý vi phạm theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo cuộc sống và môi trường sinh thái địa phương.

Kính đề nghị các Quý cơ quan xem xét, kiểm tra và xử lý vụ việc đúng quy định pháp luật.

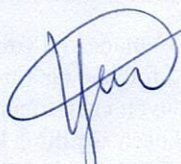
Trường hợp cần trao đổi thêm, Quý cơ quan vui lòng liên hệ:

Số điện thoại: 0397234866

Địa chỉ: Số 2, ngõ 308 Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, Quận Đống Đa, Hà Nội

Xin trân trọng cảm ơn./.

NGƯỜI LÀM ĐƠN



LÊ THỊ HẢI YẾN

---

<sup>8</sup>Điều 16. Vi phạm quy định về trật tự xây dựng

15. Biện pháp khắc phục hậu quả:

c) Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm với các hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8 (mà hành vi vi phạm đã kết thúc), khoản 9, khoản 10, khoản 12, khoản 13 Điều này.