UỶ BAN NHÂN DÂN **XÃ HÀ NAM**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 468/TB-UBND	*Hà Nam, ngày 25 tháng 9 năm 2026*

THÔNG BÁO
Về việc cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn xã Hà Nam

Căn cứ Luật xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Nghị định 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 66.18/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về phân quyền, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh;

Căn cứ Nghị định 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà, kinh doanh bất động sản;

Thực hiện Công văn số 6738/SXD-PTĐT ngày 23/6/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc cho ý kiến cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn các xã;

Căn cứ các quy định hiện hành về phân cấp, phân định thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

UBND xã Hà Nam thông báo đến các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn xã về việc thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ như sau:

1. Các trường hợp phải có giấy phép xây dựng và được miễn giấy phép xây dựng:

a) Đối với công trình xây dựng mới

- Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn xã Hà Nam phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng trước khi khởi công đối với các công trình thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và các quy định pháp luật có liên quan.

- Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m² và không thuộc các khu vực quy định tại điểm g khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 được miễn giấy phép xây dựng theo quy định.

- Đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc thuộc các khu vực khác theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, việc xác định yêu cầu cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật.

b) Đối với công trình sửa chữa, cải tạo

Đối với công trình sửa chữa, cải tạo nhà ở riêng lẻ, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng trừ các trường hợp sau đây:

- Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi mục đích và công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, bảo đảm yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật.

c) Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15:

"2. Giấy phép xây dựng có thời hạn được cấp cho công trình thuộc khu vực có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành khác 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."

d) Xác định phạm vi khu vực phải có giấy phép xây dựng trên địa bàn xã

- Theo điểm g khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026), quy định:

"2. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng trừ các trường hợp sau đây:

g) Công trình xây dựng cấp IV, ***công trình nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m^2 và không thuộc một trong các khu vực****: khu chức năng, khu vực phát triển đô thị được xác định trong quy hoạch chung thành phố; khu chức năng, khu dân cư nông thôn, khu vực phát triển đô thị được xác định trong quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, thuộc thành phố, quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã; khu vực đã có quy chế quản lý kiến trúc;"*

- Theo khoản 4, khoản 5 Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (sửa đổi bởi điểm b khoản 1 Điều 1 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn sửa đổi 2025 có hiệu lực từ ngày 01/01/2026), quy định:

"4. Khu dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định ở nông thôn, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và các yếu tố khác.

Khu chức năng là một khu vực tại đô thị, nông thôn gồm khu kinh tế, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu công nghệ số tập trung, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao, khu văn hóa, khu phức hợp y tế, khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các khu vực phát triển theo chức năng

khác được định hướng tại quy hoạch vùng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch chung theo quy định của Luật này."

- Theo khoản 1 Điều 2 Nghị định 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị, quy định:

"1. Khu vực phát triển đô thị là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt.

Khu vực phát triển đô thị có thể gồm một hoặc nhiều khu chức năng đô thị. Khu vực phát triển đô thị có thể thuộc địa giới hành chính của một hoặc nhiều tỉnh, thành phố. Khu vực phát triển đô thị có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư phát triển đô thị."

- Theo quy định tại Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024, được sửa đổi bởi điểm a khoản 18 Điều 1 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn sửa đổi 2025 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026), quy định:

"Điều 30. Quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã

…

"b) Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi quy hoạch; yêu cầu về bố cục không gian, kiến trúc cảnh quan đối với khu vực xây dựng các công trình nhà ở, trụ sở làm việc của cơ quan hành chính, công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ, khu hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn (nếu có);"

Xã Hà Nam được thành lập trên cơ sở nhập toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của các xã: Thanh Xuân, Liên Mạc, Thanh Lang, phần lớn diện tích tự nhiên quy mô dân số của xã Thanh An đều đã được phủ kín Quy hoạch chung xã do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Hà (cũ) phê duyệt.

Theo đó, đối chiếu với các quy định nêu trên thì các công trình nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã đã được phê duyệt trên địa bàn xã Hà Nam phải có giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

2. Các trường hợp phải thực hiện gửi thông báo khởi công xây dựng

Các trường hợp phải thực hiện gửi thông báo khởi công xây dựng được quy định tại khoản 3 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15:

"3. Trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều này phải thực hiện gửi thông báo khởi công xây dựng (trừ công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách, công trình xây dựng tạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều này, công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân) đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng có thẩm quyền tại địa phương nơi công trình được xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để quản lý, cụ thể như sau:

a) Gửi thông báo khởi công xây dựng đối với công trình quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều này;

b) Gửi thông báo khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ tương ứng với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định (không bao gồm Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng) đối với công trình quy định tại các điểm a, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều này.”

3. Cơ quan tiếp nhận và giải quyết hồ sơ

- Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng: UBND xã Hà Nam.

- Cơ quan chuyên môn: Phòng Kinh tế xã Hà Nam.

- Đầu mối hướng dẫn, tiếp nhận và trả kết quả: Trung tâm Phục vụ hành chính công xã Hà Nam theo quy trình giải quyết thủ tục hành chính hiện hành.

4. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới đối với nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định tại Nghị định số 217/2026/NĐ-CP và thủ tục hành chính được cơ quan có thẩm quyền công bố, bao gồm:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

- Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp phép xây dựng theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ; văn bản ý kiến của cơ quan chuyên môn về văn hóa cấp tỉnh (trường hợp pháp luật về di sản văn hóa có yêu cầu).

- Hồ sơ thiết kế xây dựng:

+ Đối với công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân: bộ bản vẽ thiết kế xây dựng kèm theo; kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (nếu có yêu cầu); Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu, gồm: bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình; bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình; 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; bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề;

+ Đối với công trình nhà ở riêng lẻ của tổ chức: bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt hoặc thiết kế bản vẽ thi công đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng kèm theo kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (nếu có yêu cầu); Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu, gồm: bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình; bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình; 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; bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề.

5. Thời hạn giải quyết.

- Thời hạn giải quyết thủ tục cấp giấy phép xây dựng mới đối với nhà ở riêng lẻ là 07 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ, cơ quan tiếp nhận có trách nhiệm hướng dẫn tổ chức, cá nhân bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

6. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân

Hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm:

- Tìm hiểu quy định về cấp giấy phép xây dựng trước khi thực hiện xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo nhà ở.

- Sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ quy hoạch và các quy định pháp luật có liên quan.

- Thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp pháp luật yêu cầu.

- Tổ chức thi công theo nội dung giấy phép xây dựng được cấp và hồ sơ thiết kế có liên quan.

- Bảo đảm an toàn trong quá trình thi công, bảo vệ công trình liền kề, môi trường và hạ tầng kỹ thuật khu vực.

7. Quy định về xử phạt hành vi vi phạm về cấp giấy phép xây dựng

Theo quy định tại nghị định 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà và kinh doanh bất động sản:

Hành vi xây dựng không có giấy phép xây dựng:

- Căn cứ điểm a Khoản 7 Điều 25 phạt tiền từ **60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng** 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.

Hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng:

- Căn cứ điểm a Khoản 6 Điều 25 phạt tiền từ **30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng** đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ không đúng nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới.

Hành vi giảm chỉ tiêu xây dựng so với giấy phép hoặc thiết kế thẩm định (khi quy hoạch không cho phép giảm):

- Căn cứ điểm a khoản 3 điều 25 phạt tiền từ **30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng** đối với hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ mà giảm chỉ tiêu về diện tích xây dựng, chiều cao công trình hoặc số tầng so với giấy phép xây dựng được cấp hoặc thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định mà tại quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy chế quản lý kiến trúc hoặc thiết kế đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không cho phép giảm các chỉ tiêu này.

- Căn cứ điểm a khoản 4 điều 5 Mức phạt tiền đối với hành vi vi phạm hành chính quy định tại Nghị định này là mức phạt áp dụng đối với tổ chức, trừ

trường hợp quy định tại điểm b khoản này. Đối với cùng một hành vi vi phạm hành chính thì mức phạt tiền áp dụng đối với cá nhân bằng một nửa mức phạt tiền áp dụng đối với tổ chức.

8. Tổ chức thực hiện

a) Phòng Kinh tế xã

- Chủ trì tham mưu cho UBND xã thực hiện công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng; kiểm tra, thẩm định hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

- Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn hộ gia đình, cá nhân thực hiện đúng quy định về cấp giấy phép xây dựng.

b) Trung tâm Phục vụ hành chính công xã

Hướng dẫn, tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng theo quy định; công khai đầy đủ thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện, thời hạn giải quyết và các nội dung có liên quan.

c) Văn phòng HĐND và UBND xã

Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan công khai Thông báo này trên Cổng thông tin điện tử xã và các kênh thông tin chính thức theo phân công của UBND xã.

d) Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã

Tổ chức tuyên truyền nội dung Thông báo trên hệ thống truyền thanh và các phương tiện thông tin thuộc phạm vi quản lý theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

đ) Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã Hà Nam, các tổ chức chính trị - xã hội và Trưởng các thôn phối hợp tuyên truyền, phổ biến các quy định về cấp giấy phép xây dựng đến các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn; vận động nhân dân chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng.

UBND xã Hà Nam thông báo để các cơ quan, đơn vị, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn xã biết, phối hợp và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Sở Xây dựng (báo cáo);
- TT Đảng ủy xã; TT HĐND xã;
- CT, các PCT UBND xã;
- Công an xã;
- UBMTTQ xã;
- Các Phòng, đơn vị thuộc UBND xã;
- Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công;
- Cổng thông tin điện tử xã;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thị Huệ