ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ MAO ĐIỀN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:2009 /TB-UBND	*Mao Điền, ngày 02 tháng 9 năm 2026*

THÔNG BÁO
Về việc tuyên truyền thực hiện cấp giấy phép xây dựng, chỉ giới xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn xã Mao Điền

Kính thưa các tổ chức, cán bộ, đảng viên, nhân dân xã Mao Điền, thực hiện chủ trương của Đảng, pháp luật của Nhà nước về quản lý đất đai và trật tự xây dựng, để đảm bảo kỷ cương pháp luật, bảo vệ quyền lợi chính đáng của nhân dân và giữ gìn cảnh quan chung, UBND xã Mao Điền xin trân trọng thông báo và tuyên truyền đến toàn thể nhân dân một số quy định trọng tâm trong lĩnh vực xây dựng như sau:

I. Về cấp giấy phép xây dựng

1. Về quy định cấp giấy phép xây dựng

Theo quy định của pháp luật về xây dựng, trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư, hộ gia đình, cá nhân phải xác định công trình thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng hay được miễn phép xây dựng.

Các trường hợp được miễn phép xây dựng được quy định cụ thể tại Khoản 2 Điều 43 Luật xây dựng 2025. Trong đó có nội dung quy định tại điểm g: "*Công trình xây dựng cấp IV, công trình nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng có tổng diện tích sàn dưới 500m2 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*.

Như vậy, đối với công trình cấp IV, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã hoặc khu vực đã có quy chế quản lý kiến trúc thì phải thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng trước khi khởi công, kể cả trường hợp nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng và tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500m2.

Do đó, đề nghị các hộ gia đình, cá nhân trước khi xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo nhà ở và các công trình trên địa bàn xã cần liên hệ với UBND xã để được hướng dẫn, xác định cụ thể công trình có thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng hay được miễn phép xây dựng, tránh trường hợp tự ý xây dựng khi chưa đủ điều kiện theo quy định.

2. Điều kiện để cấp giấy phép xây dựng mới

Việc cấp phép xây dựng phải tuân thủ quy định về điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Luật xây dựng năm 2025, một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

- Công trình xây dựng phải phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Thiết kế xây dựng tại hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phải phù hợp với các nội dung theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 44 Luật xây dựng năm 2025, cụ thể:

+ Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng phù hợp với một trong các loại quy hoạch tương ứng theo quy định;

+ Công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp với Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Công trình xây dựng phải đảm bảo an toàn về kết cấu chịu lực cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thế giới, cảnh quan văn hóa của di tích, không gian văn hóa liên quan; đảm bảo khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh. Tuân thủ quy định về điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa đối với công trình văn hóa.

3. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

Ủy ban nhân dân cấp xã cấp giấy phép xây dựng cho công trình cấp III, cấp IV, công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn do mình quản lý.

4. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ

Hồ sơ cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ 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. 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.

II. Về chỉ giới xây dựng và hành lang an toàn

- Chỉ giới xây dựng là đường ranh giới được xác định trên bản vẽ quy hoạch và thực địa, để phân định ranh giới giữa phần đất được phép xây dựng

công trình và phần đất dành cho đường giao thông, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đê điều, kênh mương, lưới điện, đường ống nước, viễn thông, hoặc các không gian công cộng khác.

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới xác định ranh giới giữa phần đất dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật và phần đất dành cho các công trình khác.

Nhân dân lưu ý tuyệt đối không xây dựng công trình, tường rào, lều quán, hoặc tập kết vật liệu xây dựng vượt quá chỉ giới quy định. Việc lấn chiếm hành lang an toàn giao thông, lề đường, đê điều, mương thoát nước không chỉ gây mất an toàn cho người tham gia giao thông mà còn vi phạm pháp luật, gây khó khăn cho việc bảo vệ, duy tu, sử dụng công trình đúng mục đích, đảm bảo tiêu thoát nước, xử lý nước thải và vệ sinh môi trường nông thôn.

III. Công tác quản lý trật tự xây dựng và xử lý vi phạm

UBND xã Mao Điền yêu cầu các hộ gia đình khi tiến hành xây dựng trong suốt quá trình thi công, công trình phải đảm bảo các yêu cầu về an toàn lao động, vệ sinh môi trường, không gây ảnh hưởng đến các hộ liền kề và phải tuân thủ đúng bản vẽ thiết kế đã được cấp phép hoặc đã cam kết. Đối với các trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng như: Xây dựng không phép, sai phép, xây dựng trên đất nông nghiệp, đất công, hoặc vi phạm chỉ giới xây dựng, UBND xã sẽ kiên quyết lập biên bản, đình chỉ thi công và xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật. Các công trình vi phạm sẽ buộc phải tháo dỡ, khôi phục lại tình trạng ban đầu và mọi thiệt hại về tài chính hộ gia đình vi phạm phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Việc chấp hành tốt các quy định về cấp phép xây dựng, chỉ giới xây dựng và trật tự xây dựng vừa là nghĩa vụ của công dân, vừa góp phần xây dựng quê hương xã nhà ngày càng văn minh, hiện đại và phát triển bền vững.

UBND xã Mao Điền kêu gọi các ban ngành, đoàn thể, các thôn và toàn thể nhân dân cùng nêu cao tinh thần trách nhiệm, tự giác chấp hành và tích cực giám sát, phản ánh kịp thời với chính quyền địa phương nếu phát hiện các trường hợp vi phạm trên địa bàn./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó CT UBND xã;
- Công an xã;
- UBMTTQ xã;
- Các Phòng, đơn vị thuộc UBND xã;
- Trung tâm dịch vụ sự nghiệp công (thông báo thường xuyên trên fanpage, loa phát thanh của xã);
- Cổng thông tin điện tử xã (đăng tải);
- Lưu: VT, XD,NN&MT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D XÃ MAO ĐIỀN T.P HẢI PHÒNG

Nguyễn Khắc Nghĩa