ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG THẠCH KHÔI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:5010/UBND-XDNNMT V/v trả lời đơn đề nghị của ông Phạm Quang Biên và bà Phạm Thị Thảo - Địa chỉ: Tổ dân phố Phú Lễ, phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng	*Thạch Khôi, ngày 23 tháng 11 năm 2026*

Kính gửi: Ông Phạm Quang Biên và bà Phạm Thị Thảo - Địa chỉ: Tổ dân phố Phú Lễ, phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng.

Ngày 16 tháng 10 năm 2026, Uỷ ban nhân dân phường Thạch Khôi nhận được Đơn đề nghị của Ông Phạm Quang Biên và Bà Phạm Thị Thảo (sau đây gọi tắt là Chủ hộ) về việc đề nghị kiểm tra việc xây dựng của hộ ông Phạm Quang Biện, bà Phạm Thị Quy tại tổ dân phố Lễ Quán, phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng. Trên cơ sở rà soát hồ sơ cấp giấy phép xây dựng, đối chiếu các nội dung phản ánh và ghi nhận ý kiến của bà Thảo tại thực địa, UBND phường trả lời như sau:

1. Về việc ký xác nhận giáp ranh và xác định mốc giới

1.1. Việc ký xác nhận giáp ranh trong thủ tục cấp phép và khởi công

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, Uỷ ban nhân dân phường Thạch Khôi đã cấp Giấy phép xây dựng số 211/GPXD cho ông Phạm Quang Biện và bà Phạm Thị Quy xây dựng nhà ở riêng lẻ tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 19. Theo hồ sơ, thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Dương cấp có diện tích 215,40 m², đã được cấp Giấy chứng nhận số AA 05412705 ngày 04 tháng 12 năm 2025, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN-01197.

Theo khoản 1 Điều 95 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, đã được sửa đổi, bổ sung, và Điều 58 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ, hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ gồm đơn đề nghị, giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, hồ sơ thiết kế và các tài liệu theo quy định; trường hợp có công trình liền kề phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề. Các quy định này không xác định biên bản có chữ ký giáp ranh của hộ liền kề là thành phần bắt buộc của hồ sơ cấp phép.

Đối với việc khởi công nhà ở riêng lẻ trước ngày 01/7/2026, khoản 2 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14, quy định chỉ cần đáp ứng điều kiện tại điểm b khoản 1 Điều này

về giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép. Quy định này không đặt ra điều kiện phải mời hộ liền kề ký xác nhận lại ranh giới trước khi khởi công.

Việc không yêu cầu ký xác nhận giáp ranh trong các thủ tục nêu trên không làm thay đổi nghĩa vụ tuân thủ ranh giới sử dụng đất, bảo đảm an toàn công trình liền kề và trách nhiệm phối hợp kiểm tra khi có phản ánh, tranh chấp.

1.2. Trách nhiệm đối với ranh giới, mốc giới ngoài thực địa

Theo khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất. Khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 quy định nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung; không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách. Theo đó, chủ hộ có trách nhiệm quản lý, sử dụng đất và tổ chức thi công trong phạm vi ranh giới sử dụng đất hợp pháp.

Trường hợp chủ sử dụng đất cần xác định, khôi phục hoặc đối chiếu ranh giới ngoài thực địa với hồ sơ địa chính, việc đo đạc phải do đơn vị có chức năng thực hiện, có sự phối hợp của người sử dụng đất và các bên liên quan. Việc xác định ranh giới khi đo đạc lập bản đồ địa chính thực hiện theo Điều 13 Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Về kích thước khe lún trong hồ sơ thiết kế

Tại thời điểm cấp Giấy phép xây dựng số 211/GPXD ngày 21/5/2026, Quyết định số 16/2012/QĐ-UBND ngày 17/8/2012 của UBND tỉnh Hải Dương thuộc danh mục văn bản tiếp tục được áp dụng theo Quyết định số 3574/QĐ-UBND ngày 30/8/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

Điểm h mục 2 Phụ lục 1 kèm theo Quy chế ban hành tại Quyết định số 16/2012/QĐ-UBND quy định: "Kích thước thiết kế xây dựng phải trừ khe lún 2,0cm đối với các cạnh tiếp giáp thửa đất liền kề." Đây là yêu cầu về khe lún tại cạnh tiếp giáp thửa đất liền kề, không phải quy định chung về khoảng lùi xây dựng.

Theo hồ sơ thiết kế kèm theo giấy phép đã cấp, các vị trí khe lún được thể hiện với kích thước tối thiểu 2,50cm, đáp ứng yêu cầu về kích thước khe lún nêu trên xét trên hồ sơ thiết kế. Trên cơ sở đó, việc thực hiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ trên là hoàn toàn đúng theo quy định hiện hành của pháp luật.

3. Nội dung 03 và Nội dung 04: Về đề nghị đo kiểm cạnh thửa đất dài 7,93m và việc xây dựng cổng

3.1. Phạm vi giấy phép và trách nhiệm khi xây dựng cổng

Theo hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng của Chủ hộ và Giấy phép xây dựng số 211/GPXD ngày 21 tháng 5 năm 2026 đã được UBND phường Thạch Khôi cấp chỉ bao gồm xây dựng công trình nhà 02 tầng; hạng mục xây dựng cổng tại vị trí công dân phản ánh không thuộc nội dung giấy phép đã cấp và bản vẽ kèm theo.

Tuy nhiên, khi xây dựng cổng, chủ hộ phải bảo đảm toàn bộ các bộ phận công trình nằm trong phạm vi đất được sử dụng hợp pháp, không được lấn, chiếm đất liền kề hoặc đất do Nhà nước quản lý; chịu trách nhiệm về việc tuân thủ ranh giới sử dụng đất trong quá trình thi công.

3.2. Việc đối chiếu kích thước 7,93m ngoài thực địa

UBND phường Thạch Khôi đã giao phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, mời Công ty đo đạc Thành Đông và các đơn vị liên quan trực tiếp xuống hiện trường (ngày 29/10/2026) để kiểm tra ranh giới thửa đất của ông Phạm Quang Biện, bà Phạm Thị Quy; tuy nhiên hai gia đình chưa thống nhất được ranh mốc giới. Tiếp tục, đến ngày 20/11/2026, UBND phường đã có Giấy mời số 30/GM-XDNNMT để giải quyết dứt điểm vấn đề trên; tuy nhiên Ông Phạm Quang Biên và Bà Phạm Thị Thảo không tham dự buổi làm việc.

Kích thước 7,93m theo mảnh trích đo địa chính số 01-2022 do cơ quan đăng ký đất đai xác định và Sơ đồ phân chia quyền sử dụng đất của TAND tỉnh Hải Dương là thông tin cần đối chiếu trong hồ sơ đất đai, hồ sơ giải quyết của Tòa án. Việc cấp giấy phép xây dựng không thay thế việc xác định ranh giới thửa đất theo các hồ sơ này.

UBND phường giao Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phụ trách địa bàn, các hộ giáp ranh kiểm tra và các đơn vị liên quan đối chiếu hồ sơ và làm rõ ranh giới tại vị trí phản ánh; trường hợp cần đo đạc chuyên môn thì phối hợp đơn vị có chức năng thực hiện theo quy định. Trên cơ sở kết quả kiểm tra, đối chiếu và đo đạc, UBND phường xem xét, xử lý theo thẩm quyền và thông tin kết quả đến công dân; trường hợp vượt thẩm quyền thì hướng dẫn hoặc chuyển cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

UBND phường thông báo bằng văn bản cho Ông Phạm Quang Biên và Bà Phạm Thị Thảo về kết quả kiểm tra và việc xử lý theo thẩm quyền. Mong hai gia đình phối hợp trên tinh thần tôn trọng lẫn nhau, giữ gìn tình cảm láng giềng./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch UBND phường (b/c);
- Các đơn vị liên quan;
- Ông Phạm Quang Biện (phối hợp);
- Lưu: VT, XDNNMT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG THẠCH KHÔI TP HẢI PHÒNG

Vũ Đức Quý