

Số: /TB-UBND

Thiên Hương, ngày tháng năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc phổ biến quy định pháp luật về cấp phép xây dựng và xử lý vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn phường Thiên Hương

Thời gian qua, Ủy ban nhân dân phường Thiên Hương nhận được nhiều ý kiến thắc mắc của nhân dân liên quan đến việc xây dựng nhà ở theo quy định mới có cần xin giấy phép hay không. Nhằm giúp nhân dân nắm rõ và thực hiện đúng pháp luật, UBND phường Thiên Hương thông báo và làm rõ các quy định cụ thể như sau:

I. Phân biệt rõ "điều kiện tự thiết kế" và "điều kiện miễn giấy phép xây dựng"

- Sự nhầm lẫn của nhân dân xuất phát từ việc hiểu sai giữa "điều kiện tự thiết kế" và "điều kiện miễn giấy phép xây dựng" trong các văn bản pháp luật có hiệu lực từ ngày 01/07/2026 là Luật Xây dựng năm 2025 và Nghị định 207/2026/NĐ-CP.

- Theo Điểm a Khoản 2 Điều 10 của Nghị định 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ (hiệu lực từ 01/07/2026), "đối với công trình nhà ở riêng lẻ dưới 3 tầng, không có tầng hầm, tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² và chiều cao dưới 12m thì chủ sở hữu nhà ở được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình".

- Theo đó, quy định trên thực chất chỉ miễn điều kiện phải thuê đơn vị thiết kế chuyên nghiệp (tức là người dân được tự thiết kế), chứ không hề được miễn giấy phép xây dựng tại khu vực đô thị như phường Thiên Hương.

II. Quy định về miễn giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn phường

- Căn cứ Điểm g Khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025 (có hiệu lực từ ngày 01/07/2026), chủ đầu tư bắt buộc phải có giấy phép xây dựng trước khi khởi công công trình, trừ các trường hợp được miễn.

- Để nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng, công trình phải đáp ứng đồng thời 02 tiêu chí về quy mô (dưới 07 tầng và có tổng diện tích sàn dưới 500m²) và về vị trí (nằm ngoài các khu vực quản lý đặc thù như khu vực phát triển đô thị, khu chức năng, khu di tích, khu du lịch quốc gia hoặc khu vực đã có quy chế quản lý kiến trúc).

- Phường Thiên Hương hiện là đơn vị hành chính cấp phường thuộc đô thị thành phố Hải Phòng, nằm hoàn toàn trong "khu vực phát triển đô thị" và chịu sự quản lý chặt chẽ về quy hoạch kiến trúc.

Do đó, mọi công trình nhà ở riêng lẻ trên địa bàn phường Thiên Hương khi xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo làm thay đổi kết cấu chịu lực (*bao gồm cả nhà 1 tầng, 2 tầng hay 3 tầng*) đều **không thuộc đối tượng được miễn giấy phép**.

III. Thông tin cụ thể về vấn đề đất quy hoạch

1. Đối với đất nằm trong vùng quy hoạch chi tiết 1/500

- Theo Điểm h Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và kế thừa tại Điều 43 Luật Xây dựng 2025, công trình chỉ được miễn phép nếu thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (kèm điều kiện dưới 7 tầng, tổng diện tích sàn dưới 500m²).

- **Trường hợp được miễn:** Là đất nền người dân mua lại từ các Dự án khu đô thị, dự án phát triển nhà ở đã được Nhà nước duyệt tỷ lệ 1/500 và đã thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi. Khi xây nhà tại đây, người dân không cần xin phép nhưng phải thông báo khởi công cho UBND phường và phải xây đúng thiết kế mẫu của dự án.

- **Trường hợp phải xin phép:** Là đất thổ cư (đất ở) của hộ gia đình từ xưa, đến nay nằm lọt trong một đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 nhưng không thuộc dự án đầu tư khu đô thị/nhà ở nào. Hộ gia đình vẫn phải làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng bình thường.

2. Đối với đất nằm trong quy hoạch phân khu 1/2000

- Chắc chắn không được miễn giấy phép xây dựng và 100% phải xin phép.

- Bản đồ quy hoạch 1/2000 mới chỉ là Quy hoạch phân khu nhằm xác định tính chất, ranh giới, chức năng sử dụng đất chung, chưa phải là Quy hoạch chi tiết.

- Pháp luật về xây dựng hiện hành không có bất kỳ điều khoản nào cho phép miễn giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ đô thị chỉ dựa trên quy hoạch 1/2000.

- Khi xây dựng nhà trên đất thuộc quy hoạch 1/2000, người dân bắt buộc phải lập hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng trước khi tiến hành khởi công.

IV. Chế tài xử lý vi phạm đối với hành vi xây dựng không phép

- Theo khoản 7, Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP, hành vi xây dựng công trình không có giấy phép sẽ bị phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng tùy theo loại công trình.

- Mức phạt tiền hành chính đối với tổ chức được quy định như sau:

+ Từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với nhà ở riêng lẻ.

+ Từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn/di tích hoặc công trình khác.

+ Từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với công trình yêu cầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

*** Lưu ý: Mức phạt đối với cá nhân bằng 1/2 mức phạt đối với tổ chức.**

+ Theo điều 81 Nghị định 16/2022/NĐ-CP, người có thẩm quyền có trách nhiệm lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm dừng thi công xây dựng công trình.

+ Trong thời hạn 90 ngày đối với dự án đầu tư xây dựng, 30 ngày đối với nhà ở riêng lẻ kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm phải hoàn thành hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh và có giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh.

*** Biện pháp khắc phục hậu quả:**

- Bên cạnh việc bị phạt tiền, cá nhân hoặc tổ chức vi phạm còn phải thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả nghiêm ngặt:

- Buộc phá dỡ công trình: Cơ quan chức năng sẽ buộc phá dỡ công trình hoặc phần công trình xây dựng vi phạm trong các trường hợp hành vi vi phạm đã kết thúc hoặc công trình không phù hợp với quy hoạch.

- Hoàn thiện thủ tục xin giấy phép: Việc hoàn thiện thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng (hợp thức hóa) chỉ có thể được xem xét nếu công trình đáp ứng đầy đủ các điều kiện về đất đai và quy hoạch trong thời hạn do pháp luật quy định.

UBND phường Thiên Hương xin thông báo tới toàn thể nhân dân trên địa bàn được biết để chấp hành đúng các quy định của pháp luật về xây dựng, tránh bị xử phạt và thiệt hại về tài sản./.

Nơi nhận:

- CT, PCT Phạm Văn Hậu;
- Phòng XDNN&MT;
- Tổ CT QLĐĐ,TTXD;
- Các Tổ trưởng TDP;
- Cổng thông tin điện tử phường;
- Lưu: VT; XD,NN&MT.

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

Phạm Văn Hậu