

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ VĨNH BẢO**

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

Số: /UBND-XDNNMT

Vĩnh Bảo, ngày 03 tháng 09 năm 2026

V/v phổ biến, hướng dẫn thực hiện
các quy định về cấp giấy phép xây
dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn xã.

Kính gửi:

- Các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân xã;
- Công an xã;
- Trung tâm Phục vụ Hành chính công xã;
- Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã;
- Các cơ sở thôn trên địa bàn xã.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng; số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/06/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025.

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-BXD ngày 17/6/2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực hoạt động xây dựng theo quy định về cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hải Phòng: số 184/2025/QĐ-UBND ngày 09/10/2025 về ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng; số 216/2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 về ban hành quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Để thực hiện các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Bảo yêu cầu các cơ quan, đơn vị thực hiện và tuyên truyền đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn xã một số nội dung sau:

1. Đối tượng cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

- Thuộc khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã gồm: các khu dân cư hiện hữu, khu dân cư dự kiến mở mới được thể hiện trong quy hoạch chung của Thị trấn cũ được Ủy ban nhân thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết

tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 894/QĐ-UBND ngày 21/5/2009 và 05 xã cũ (các xã Tam Đa, Nhân Hòa, Vinh Quang, Tân Hưng và Tân Liên được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng nông thôn tại các Quyết định: số 3276/QĐ-UBND ngày 24/8/2021; số 951/QĐ-UBND ngày 08/4/2022; số 2661/QĐ-UBND ngày 11/7/2022; số 948/QĐ-UBND ngày 08/4/2022; số 5102/QĐ-UBND ngày 08/11/2023) và các 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 trình nhà ở riêng lẻ thực hiện sửa chữa, cải tạo mà nội dung sửa chữa, cải tạo làm thay đổi một trong các yếu tố dưới đây:

+ Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

+ Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính;

+ Thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

- Xem xét gia hạn cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn đã cấp.

- Đối với các công trình xây dựng **không** thuộc các đối tượng trên trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư xây dựng công trình thực hiện 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 (Mẫu thông báo khởi công xây dựng quy định tại phụ lục V Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026).

2. Về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

- Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quyết định số 184/2025/QĐ-UBND ngày 09/10/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

- Căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã chịu trách nhiệm chủ trì tổ chức thẩm định hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân xã cấp hoặc từ chối cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

3. Hướng dẫn thủ tục về cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

Công trình nhà ở riêng lẻ thuộc đối tượng tại mục 2 của công văn này thực hiện thủ tục hành chính về cấp phép xây dựng, trình tự các bước như sau:

Bước 1: Chủ đầu tư nộp hồ sơ bằng 1 trong 3 hình thức sau: trực tiếp tại Trung tâm dịch vụ hành chính công xã hoặc trực tuyến hoặc qua dịch vụ bưu chính. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng gồm:

3.1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng: theo mẫu tại Phụ lục số II Nghị

định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026.

3.2. Một trong những giấy tờ hợp pháp về đất đai: Giấy tờ chứng minh sự phù hợp mục đích sử dụng đất và sở hữu công trình để cấp phép xây dựng theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026.

3.3. Bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề (đối với công trình xây dựng có công trình liền kề)

3.4. Hồ sơ thiết kế xây dựng

3.4.1. Đối với trường hợp cấp cho công trình xây dựng mới:

+ 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng 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 *kèm theo kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu đối với nhà ở riêng lẻ của tổ chức.*

+ Nếu công trình thỏa mãn **đồng thời** các tiêu chí như sau: dưới 3 tầng, không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m², chiều cao dưới 12 m thì chủ sở hữu nhà ở **được tự tổ chức** thực hiện thiết kế xây dựng; đối với các trường hợp công trình không thỏa mãn 3 tiêu chí trên việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm theo quy định của pháp luật thực hiện.

+ Kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu.

3.4.2. Đối với điều chỉnh giấy phép xây dựng công trình đã được cấp phép

- Chủ đầu tư nộp bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp và bản vẽ đã cấp phép kèm theo.

- 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng điều chỉnh thỏa mãn các điều kiện tương tự như hồ sơ thiết kế công trình xây dựng mới tại mục 1.4.1.

3.4.3. Đối với sửa chữa, cải tạo công trình

- Bản vẽ hiện trạng của các bộ phận công trình dự kiến sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (kích thước tối thiểu 10 x 15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.

- 02 bộ bản vẽ thiết kế sửa chữa, cải tạo thỏa mãn các điều kiện tương tự như hồ sơ thiết kế công trình xây dựng mới tại mục 1.4.1.

Bước 2:

- Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa, thông báo 1 lần bằng văn bản cho chủ đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ nếu tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng quy định hoặc không đúng thực tế.

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bổ sung hồ sơ nhưng chưa đáp ứng được yêu cầu theo văn bản thông báo, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư tiếp tục hoàn thiện hồ sơ.

- Trường hợp việc bổ sung hồ sơ vẫn không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ bổ sung, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thông báo đến chủ đầu tư về lý do không cấp giấy phép xây dựng.

- Trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ **hồ sơ hợp lệ**, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét cấp giấy phép xây dựng công trình.

Bước 3:

- Ủy ban nhân dân xã xem xét phê duyệt cấp giấy phép xây dựng cho tổ chức, cá nhân. Tổ chức, cá nhân nhận kết quả tại Trung tâm Phục vụ Hành chính công xã Vĩnh Bảo hoặc qua hệ thống xử lý thủ tục hành chính trực tuyến.

- Đối với trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã trả lời bằng văn bản về việc từ chối cấp giấy phép xây dựng và thông báo tới cá nhân, tổ chức xin cấp phép xây dựng.

4. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân

- Chỉ được khởi công xây dựng khi đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Xây dựng đúng nội dung giấy phép xây dựng được cấp.

- Lắp đặt biển báo công trình tại công ra vào công trường xây dựng; vị trí, kích thước biển báo phải bảo đảm dễ quan sát và hiển thị rõ tên, địa chỉ liên hệ, số điện thoại, ngày khởi công, ngày dự kiến hoàn thành của chủ sở hữu nhà ở.

- Tổ chức thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng và chịu trách nhiệm về an toàn trong thi công xây dựng công trình, công trình lân cận và môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

5. Xử phạt đối với các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

5.1. Hình thức xử phạt

- Không thông báo, thông báo chậm cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương về thời điểm khởi công xây dựng hoặc có thông báo nhưng không gửi kèm hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đối với trường hợp được miễn giấy phép

xây dựng: Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng.

- Tổ chức thi công xây dựng công trình không che chắn hoặc có che chắn nhưng để rơi vãi vật liệu xây dựng xuống các khu vực xung quanh hoặc để vật liệu xây dựng không đúng nơi quy định: Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng.

- Không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công: Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng.

- Không thực hiện thủ tục đề điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng: Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng.

- Thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo và giấy phép xây dựng có thời hạn: Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng. Đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới: Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng.

- Tổ chức thi công xây dựng công trình vi phạm quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình lân cận hoặc gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác: Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng.

- Thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng: Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng.

- Xây dựng không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt; xây dựng coi nói, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác hoặc của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung: Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng.

- Đối với các công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì xử phạt theo quy định tại nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Xử phạt hành vi tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm sau khi đã bị lập biên bản vi phạm hành chính (trước khi ban hành quyết định xử phạt) dù người có thẩm quyền đã yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm đối với các hành vi vi phạm hành chính: Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng, đồng thời tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng từ 03 tháng đến 06 tháng, tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm.

- Xử phạt đối với hành vi đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà tái phạm nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự: Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng, đồng thời tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng từ 03 tháng đến 06 tháng, tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm.

5.2. Biện pháp khắc phục hậu quả

- Buộc che chắn theo quy định và khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường (nếu

có).

- Buộc thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng hoặc công khai giấy phép xây dựng theo quy định.

- Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm với các hành vi: thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp, không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng, xây dựng công trình không đúng thiết kế, không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt, xây dựng coi nói, lấn chiếm.

II. Tổ chức thực hiện

1. Các cơ sở thôn

- Tuyên truyền, phổ biến rộng rãi nội dung công văn này đến toàn thể nhân dân trên địa bàn bằng nhiều hình thức, đặc biệt đối với các tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây dựng hoặc chuẩn bị khởi công xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo nhà ở. Niêm yết công văn này tại Nhà văn hóa thôn **từ ngày 15/9/2026**.

- Thường xuyên tuần tra, thông báo kịp thời về phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã các trường hợp xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo nhà ở.

2. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường xã

- Thực hiện thẩm định hồ sơ cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn; trình UBND xã cấp phép xây dựng theo quy định.

- Tổ chức thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn; phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan kịp thời kiểm tra, giám sát tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn; lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền.

- Thường xuyên theo dõi, giám sát việc dừng thi công theo quy định, đảm bảo không để xảy ra trường hợp công trình vi phạm đang bị xử lý mà vẫn tiếp tục thi công.

- Tiếp nhận thông tin về các hành vi vi phạm trật tự xây dựng. Ngay sau khi tiếp nhận thông tin kịp thời phối hợp các cơ quan liên quan kiểm tra, xác minh, xử lý theo quy định và báo cáo kết quả trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận thông tin.

- Theo dõi việc dừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng: Trong thời gian 24 giờ, kể từ khi lập biên bản vi phạm hành chính mà chủ đầu tư không dừng thi công xây dựng để thực hiện các nội dung trong biên bản thì tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện biện pháp ngăn chặn theo quy định pháp luật.

3. Công an xã

Phối hợp cùng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường trong công tác theo dõi, phát hiện, tổ chức cưỡng chế, ngăn chặn các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng theo quy định.

4. Trung tâm Phục vụ Hành chính công xã

- Niêm yết thủ tục hành chính về cấp phép xây dựng.
- Hướng dẫn, tiếp nhận hồ sơ cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ của tổ chức, cá nhân trên địa bàn.

5. Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã

Biên tập, tuyên truyền thường xuyên nội dung tại các mục 1,3, 4 và 5 trên hệ thống loa phát thanh, trang thông tin của UBND xã.

UBND xã đề nghị các cơ sở thôn, cơ quan, đơn vị khẩn trương, nghiêm túc thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, XDNNMT.

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

Nguyễn Thị Lan Hương