

UỶ BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG CHƯƠNG MỸ

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

Số: /UBND-KTHT&ĐT

Chương Mỹ, ngày tháng năm 2025

V/v Cấp giấy phép xây dựng,
quản lý trật tự xây dựng trên địa
bàn phường Chương Mỹ

Kính gửi:

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường;
- Trung tâm Văn hóa – Thông tin và Thể thao phường;
- Điểm phục vụ hành chính công Chương Mỹ;
- Các ông (bà) Trưởng thôn, Tổ trưởng tổ dân phố.

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng năm 2020 (sau đây gọi chung là Luật Xây dựng); Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn năm 2024; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; 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 và các quy định pháp luật hiện hành khác.

Để đảm bảo công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, quản lý thuế đối với chủ thầu xây dựng là cá nhân, nhóm cá nhân trên địa bàn phường Chương Mỹ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Về việc này, UBND phường Chương Mỹ chỉ đạo như sau:

1. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường

- Thẩm định hồ sơ cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024, Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

- Chủ trì, tổ chức kiểm tra, phối hợp với các ngành có liên quan, các ông (bà) Trưởng thôn, Tổ trưởng tổ dân phố yêu cầu các Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ xuất trình giấy phép xây dựng theo quy định; phát hiện kịp thời xây dựng vi phạm quy hoạch, không có giấy phép, xây dựng sai phép; áp dụng các biện pháp ngăn chặn theo quy định của pháp luật, lập hồ sơ đề xuất cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định; kiên quyết không để tình trạng xây dựng không phép, sai phép xảy ra; trong đó đặc biệt chú ý công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng tại các khu vực đã có quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn, các quy hoạch chi tiết trung tâm cụm xã, điểm dân cư nông thôn và các khu vực có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà

nước có thẩm quyền phê duyệt

2. Giao Điểm phục vụ hành chính công Chương Mỹ

- Bảo đảm công khai kịp thời, đầy đủ bằng phương tiện điện tử hoặc bản danh mục, nội dung thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết và được thực hiện tại Điểm phục vụ hành chính công Chương Mỹ theo quy định của pháp luật về kiểm soát thủ tục hành chính và quy định pháp luật có liên quan.

- Tiếp nhận các hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của tổ chức, cá nhân theo đúng quy định của pháp luật.

3. Chi cục thuế khu vực Thanh Oai – Chương Mỹ

Chủ động phối hợp với phòng Kinh tế, Hạ tầng và đô thị phường ban hành quy chế phối hợp quản lý thuế với chủ thầu xây dựng là cá nhân, nhóm cá nhân trên địa bàn phường Chương Mỹ. Tuyên truyền cho các tổ chức, cá nhân là chủ thầu xây dựng có trách nhiệm nộp thuế với chủ thầu xây dựng là cá nhân, nhóm cá nhân trên địa bàn phường Chương Mỹ

4. Giao Trung tâm Văn hóa - Thông tin và Thể thao phường

Chủ trì, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị xây dựng chuyên đề tuyên truyền các quy định về cấp giấy phép xây dựng; đăng tải công khai giấy phép xây dựng được cấp trên trang thông tin điện tử của phường, cụ thể:

4.1. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Xây dựng năm 2020 (sau đây gọi chung là Luật Xây dựng); Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn năm 2024; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; 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; Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành khác.

4.2. Quy định chung về cấp Giấy phép xây dựng:

- Đối tượng được miễn Giấy phép xây dựng quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng.
- Đối tượng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn được miễn Giấy phép xây dựng quy định tại điểm i khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng “*i) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 7 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch*

đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Quy hoạch đô thị và nông thôn gồm các loại sau: Quy hoạch đô thị đối với thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thị xã, thị trấn, đô thị mới; Quy hoạch nông thôn đối với huyện, xã; Quy hoạch khu chức năng đối với khu chức năng; Quy hoạch không gian ngầm đối với thành phố trực thuộc trung ương; Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc trung ương.

Thủ đô Hà Nội được Thủ tướng chính phủ phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011.

Căn cứ quy định trên, các công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng trên địa bàn phường Chương Mỹ (từ ngày 01/7/2025) không thuộc đối tượng được miễn Giấy phép xây dựng.

Do vậy, trước khi khởi công xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn phường Chương Mỹ phải có Giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại khoản 30 Điều 1 (sửa đổi, bổ sung Điều 89) của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã có quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 hoặc các công trình thuộc khu vực đã phê duyệt thiết kế đô thị (Công điện số 78/CD-TTg ngày 29/5/2025).

4.3. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng

Theo Khoản 37 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/9/2020 sửa đổi, bổ sung Điều 103 của Luật Xây dựng 2014 và Điều 4 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, cụ thể: UBND phường Chương Mỹ thực hiện.

4.4. Quy trình, thủ tục hành chính về cấp Giấy phép xây dựng

Được niêm yết công khai trên cổng thông tin điện tử phường (<https://chuongmy.hanoi.gov.vn>) và tại Điểm tiếp nhận, phục vụ hành chính công Chương Mỹ.

4.5. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng

- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới (trong đó có nhà ở riêng lẻ): quy định tại Điều 95 Luật Xây dựng 2014; khoản 34 Điều 1 Luật Xây dựng 2020; Điều 58 Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình: quy định tại Điều 96 Luật Xây dựng 2014; khoản 35 Điều 1 Luật Xây dựng 2020 và Điều 59 Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép di dời công trình: quy định tại Điều 97 Luật Xây dựng 2014 và Điều 60 Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh, gia hạn, cấp lại: quy định tại Điều 98, Điều 99, Điều 100 Luật Xây dựng 2014 và Điều 62, Điều 63 Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

- Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp phép xây dựng quy định tại Điều 53 Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

(Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo)

4.6. Xử phạt đối với một số hành vi vi phạm về trật tự xây dựng

Quy định tại Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022:

- Hành vi 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 như sau: Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác.

- Hành vi không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công như sau: Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

- Hành vi không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng như sau: Phạt tiền: từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

- Hành vi tổ chức 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, di dời công trình và giấy phép xây dựng có thời hạn như sau: Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

- Hành vi 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 như sau: Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với xây

dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

- Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới như sau: Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

- Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng như sau: Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

Hành vi xây dựng công trình không đúng thiết kế xây dựng được thẩm định trong trường hợp được miễn giấy phép xây dựng: Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng.

- Hành vi xây dựng không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt như sau: Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

- Hành vi xây dựng coi nới, 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 như sau: Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

- 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 được quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 16, Nghị định 16/2022/NĐ-CP: Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

- Hành vi đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 16, Nghị định 16/2022/NĐ-CP, mà tái phạm nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự: Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 140.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở

riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác.

Công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng đã bị lập hồ sơ, xử lý theo quy định, chỉ được coi là không còn vi phạm khi Chủ đầu tư đã chấp hành nộp phạt, chấp hành biện pháp khắc phục hậu quả, xuất trình được cấp phép xây dựng, giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc tự phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm hoặc bị Nhà nước cưỡng chế phá dỡ xong công trình, phần công trình vi phạm.

5. Giao các ông (bà) Trưởng thôn, Tổ trưởng tổ dân phố

- Phối hợp với các Phòng chuyên môn thuộc UBND phường tuyên truyền, hướng dẫn các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong việc cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn theo các nội dung từ mục 3.1 đến 3.5 nêu trên.

- Chủ động, phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị và các đơn vị có liên quan kiểm tra phát hiện, ngăn chặn các hoạt động xây dựng phát sinh (nếu có vi phạm) theo đúng quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trước UBND phường nếu để xảy ra vi phạm trên địa bàn thôn, tổ dân phố mà không báo cáo.

UBND phường yêu cầu các đơn vị nghiêm túc tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT.UBND phường;
- CVP, PCVP;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Phùng Hưng