

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ HƯNG THỊNH**

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

Số: /UBND-KT

Hưng Thịnh, ngày tháng năm 2026

V/v triển khai thực hiện
quy định về cấp giấy phép
xây dựng đối với nhà ở
riêng lẻ trên địa bàn xã
Hưng Thịnh

Kính gửi:

- Cơ quan chuyên môn thuộc xã: Phòng Kinh tế xã;
Phòng Văn hoá - Xã hội; Trung tâm Phục vụ hành chính
công xã; Trung tâm DV tổng hợp.
- Trưởng các ấp trên địa bàn xã;
- Các cơ quan, đơn vị, các tổ chức, cá nhân có liên quan
đến hoạt động xây dựng trên địa bàn.

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Thực hiện Văn bản số 1199/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 28/5/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc hướng dẫn một số nội dung liên quan việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ;

Để thống nhất việc xác định trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng và trường hợp được miễn giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn xã Hưng Thịnh, UBND xã yêu cầu các cơ quan, đơn vị và các ấp triển khai thực hiện một số nội dung sau:

1. Về quy hoạch làm cơ sở quản lý, xem xét cấp giấy phép xây dựng

- Xã Hưng Thịnh được hình thành trên cơ sở sắp xếp các xã Tây Hòa, Đông Hòa, Trung Hòa và Hưng Thịnh trước đây. Hiện nay, trong thời gian đồ án quy hoạch chung xã Hưng Thịnh mới chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt và thay thế, việc quản lý quy hoạch tại từng khu vực tiếp tục căn cứ các đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt trước đây của các xã Tây Hòa, Đông Hòa, Trung Hòa và Hưng Thịnh còn hiệu lực theo quy định.

- Căn cứ theo Khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 quy định: quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt trước ngày Luật có hiệu lực thi hành thì tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch theo quy định. Do đó, khi xem xét việc cấp hoặc miễn giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ, phải đối chiếu vị trí thửa đất với đồ án quy hoạch chung đang có hiệu lực tại khu vực tương ứng, đồng thời kiểm tra quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc và các quy hoạch có liên quan (nếu có).

2. Xác định trường hợp nhà ở riêng lẻ phải có giấy phép xây dựng

Tại điểm g khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng 2025 quy định: “2. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng trừ các trường hợp sau đây:

... g) Công trình xây dựng cấp IV, công trình nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m² 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”.

Theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1199/SXD-QLHD&VLXD ngày 28/5/2026 (kèm theo văn bản), các điểm dân cư nông thôn được xác định trong đồ án quy hoạch chung, mặc dù chưa có quy hoạch chi tiết, vẫn được xác định là khu dân cư nông thôn để xem xét việc cấp hoặc miễn giấy phép xây dựng theo quy định, cụ thể:

- Đối với nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực xây dựng, khu dân cư, khu dân cư nông thôn hoặc khu vực có chức năng ở được xác định trong đồ án quy hoạch chung đang có hiệu lực, thì kể cả trường hợp công trình có quy mô dưới 07 tầng và tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m² vẫn không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo điểm g khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

- Chủ đầu tư, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp nêu trên phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng trước khi khởi công, trừ trường hợp công trình thuộc một trường hợp được miễn giấy phép khác theo khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

- Việc khu vực chưa được lập quy hoạch chi tiết không phải là căn cứ để xác định nhà ở riêng lẻ đương nhiên được miễn giấy phép xây dựng nếu vị trí xây dựng đã thuộc khu vực xây dựng, khu dân cư hoặc khu dân cư nông thôn được xác định trong đồ án quy hoạch chung đang có hiệu lực.

3. Xác định trường hợp được miễn giấy phép xây dựng

Đối với nhà ở riêng lẻ, việc miễn giấy phép xây dựng theo điểm g khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 chỉ được áp dụng khi đồng thời đáp ứng đầy đủ các điều kiện:

- Có quy mô dưới 07 tầng;
- Có tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m²;
- Không thuộc bất kỳ khu vực nào được liệt kê tại điểm g khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng, trong đó có khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã và khu vực đã có quy chế quản lý kiến trúc.

Việc công trình nằm ngoài khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã không đồng nghĩa đương nhiên được miễn giấy phép xây dựng;

phải tiếp tục đối chiếu đầy đủ các khu vực và điều kiện quy định tại điểm g khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng. Đồng thời, việc được miễn giấy phép xây dựng không đồng nghĩa với việc được phép xây dựng trên đất không phù hợp mục đích sử dụng. Công trình vẫn phải tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch, kiến trúc, an toàn công trình, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, hành lang bảo vệ công trình và các quy định pháp luật có liên quan.

4. Điều kiện, thẩm quyền, hồ sơ và thời gian cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

4.1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng

- Thực hiện theo khoản 1 Điều 44 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và Điều 50 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

- Công trình phải phù hợp với mục đích sử dụng đất; đáp ứng yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc; thiết kế bảo đảm an toàn công trình, công trình lân cận; bảo đảm yêu cầu về môi trường, phòng cháy và chữa cháy, kết nối và an toàn hạ tầng kỹ thuật và các yêu cầu khác theo quy định.

- Riêng đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân, thiết kế xây dựng trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép phải phù hợp với một trong các loại quy hoạch hoặc căn cứ quản lý quy hoạch tương ứng theo điểm b khoản 2 Điều 50 và các điểm g, h, i khoản 1 Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

4.2. Thẩm quyền cấp giấy phép

Theo khoản 1 Điều 53 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP, UBND cấp xã cấp giấy phép xây dựng cho công trình cấp III, cấp IV và công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn do mình quản lý, trừ các công trình thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 53 Nghị định này.

4.3. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ thực hiện theo Điều 60 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP, gồm:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo Mẫu số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP;

- Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP và các tài liệu có liên quan theo quy định;

- Hồ sơ thiết kế xây dựng và các tài liệu kèm theo tương ứng với từng trường hợp theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

4.4. Trình tự, thời gian giải quyết

Thực hiện theo Điều 54 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP. Theo điểm b khoản 1 Điều 54, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, thời gian cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ là 07 ngày làm việc.

5. Tổ chức thực hiện

5.1. Phòng Kinh tế xã

- Chủ trì tham mưu UBND xã thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo thẩm quyền. Khi xem xét hồ sơ, phải xác định

cụ thể vị trí thửa đất, đối chiếu với đồ án quy hoạch đang có hiệu lực và các căn cứ quản lý quy hoạch có liên quan để xác định chính xác trường hợp phải có hoặc được miễn giấy phép xây dựng; không xác định trường hợp miễn giấy phép chỉ căn cứ vào quy mô dưới 07 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m².

- Hướng dẫn tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định; kịp thời tham mưu UBND xã xử lý hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền đối với các trường hợp khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

5.2. Trung tâm Phục vụ hành chính công xã

Thực hiện niêm yết, công khai thủ tục hành chính; tiếp nhận, hướng dẫn tổ chức, cá nhân thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Trường hợp có vướng mắc về quy hoạch hoặc việc xác định trường hợp được miễn giấy phép xây dựng, phối hợp Phòng Kinh tế để kiểm tra, hướng dẫn thống nhất trước khi giải quyết.

5.3. Phòng Văn hóa - Xã hội và Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã

Phối hợp Phòng Kinh tế tổ chức thông tin, tuyên truyền, phổ biến các quy định về cấp giấy phép xây dựng, trường hợp được miễn giấy phép xây dựng và trách nhiệm của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi xây dựng nhà ở riêng lẻ bằng các hình thức phù hợp để người dân biết, thực hiện và chấp hành đúng quy định pháp luật.

5.4. Trưởng các ấp

Tổ chức thông tin, tuyên truyền nội dung văn bản này đến tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn; vận động người dân khi có nhu cầu xây dựng nhà ở chủ động liên hệ UBND xã để được hướng dẫn, xác định trường hợp phải có hoặc được miễn giấy phép xây dựng trước khi khởi công; kịp thời phản ánh các trường hợp xây dựng có dấu hiệu vi phạm để UBND xã kiểm tra, xử lý theo quy định.

UBND xã yêu cầu các cơ quan, đơn vị và Trưởng các ấp nghiêm túc triển khai thực hiện; tăng cường tuyên truyền, hướng dẫn để tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn nắm rõ và chấp hành các quy định về giấy phép xây dựng, quy hoạch và trật tự xây dựng ngay từ khi chuẩn bị xây dựng công trình.

Trong quá trình thực hiện, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị phản ánh về UBND xã (qua Phòng Kinh tế) để tổng hợp, tham mưu xem xét, giải quyết hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó CT. UBND;
- Chánh, Phó VP. UBND;
- Lưu VT + KT (Độc. Thăng).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đình Tài