

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ NHƯ XUÂN**

Số: 588 /UBND-KTHT

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

Như Xuân, ngày 19 tháng 9 năm 2025

V/v Hướng dẫn trình tự, thủ tục để thực hiện xây dựng đối với các công trình nhà ở riêng lẻ trên địa bàn xã Như Xuân.

Kính gửi: Trưởng các thôn trên địa bàn xã.

Trong thời gian vừa qua, công tác lý trật tự trên địa bàn xã nói chung đã có nhiều chuyển biến tích cực, ý thức chấp hành pháp luật của nhân dân được nâng cao, các công trình xây dựng cơ bản tuân thủ các quy định về quy hoạch, hành lang bảo vệ các công trình giao thông, các quy định về đất đai, xây dựng. Tuy nhiên qua kiểm tra rà soát còn tồn tại một số công trình, đặc biệt là nhà ở riêng lẻ, còn vi phạm các quy định như: xây dựng vượt diện tích đất ở, xây dựng sai vị trí, vi phạm hành lang an toàn giao thông, xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp.... trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng nêu trên có nguyên nhân do một bộ phận người dân chưa hiểu hết các quy định của pháp luật về xây dựng. Để khắc phục tình trạng nêu trên, UBND xã Như Xuân hướng dẫn trình tự, thủ tục để thực hiện xây dựng đối với các công trình nhà ở riêng lẻ trên địa bàn xã như sau:

1. Căn cứ pháp lý có liên quan

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Quyết định 06/2021/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa Ban hành Quy định về quản lý trật tự xây dựng; phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận hồ sơ thông báo khởi công xây dựng đối với các công trình trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 68/2025/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về quản lý trật tự xây dựng; phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận hồ sơ thông báo khởi công xây dựng đối với các công trình trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh.

2. Trình tự, thủ tục khởi công xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn xã

2.1. Đối với khu vực phải có giấy phép xây dựng

- Khu vực phải xin cấp phép xây dựng trên địa bàn xã Như Xuân bao gồm:

+ Toàn bộ các thôn thuộc địa giới hành chính của thị trấn Yên Cát (trước đây), bao gồm các thôn: 1, 2, 3, 4, Thăng Bình, Lúng, Xuân Chính, Mỹ Ré, Xuân Thịnh, Yên Thắng, Thắng Sơn, Phú Quế, Quế Phú, Cát Tiến, Trung Thành.

+ Toàn bộ các thửa đất thuộc các mặt bằng đấu giá đất tại các thôn thuộc xã Tân Bình (trước đây) đã có quy hoạch chi tiết.

- Trình tự, thủ tục thực hiện nộp hồ sơ cấp phép xây dựng

Công dân có thể nộp hồ sơ trực tuyến tại Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc nộp trực tiếp tại Trung tâm phục vụ Hành chính công xã Như Xuân (địa chỉ: thôn 2, xã Như Xuân), thành phần hồ sơ nộp như sau:

(1) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định 175/2024/NĐ-CP (Có gửi kèm theo)

(2) Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 53 Nghị định 175/2024/NĐ-CP gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp; Các loại giấy tờ đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; giấy tờ về trúng đấu giá quyền sử dụng đất

(3) 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng 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, 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; bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề (đối với công trình xây dựng có công trình liền kề);

- Khởi công xây dựng nhà ở: Công dân chỉ được khởi công xây dựng nhà ở sau khi được cấp giấy phép xây dựng. Trong quá trình xây dựng nhà ở cần lưu ý: xác định chính xác mốc giới xây dựng, tuân thủ các nội dung trong giấy phép xây dựng được cấp và các quy định có liên quan.

2.2. Đối với khu vực được miễn giấy phép xây dựng:

- Khu vực được miễn giấy phép xây dựng trên địa bàn xã Như Xuân bao gồm: Các thửa đất tại các thôn Tân Sơn, Tân Lập, Tân Thắng, Mai Thắng, Thanh Bình, Đức Bình mà không thuộc các mặt bằng quy hoạch đấu giá (khu vực nông thôn, chưa có quy hoạch chi tiết)

- Trình tự khởi công xây dựng nhà ở:

+ Trong thời hạn tối thiểu 3 ngày trước khi khởi công xây dựng nhà ở, công dân phải gửi thông báo khởi công đến UBND xã (qua phòng Kinh tế) để kiểm tra, theo dõi (có mẫu thông báo khởi công gửi kèm).

+ Trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận được thông báo khởi công, phòng Kinh tế phải tổ chức kiểm tra các điều kiện khởi công, có ý kiến thống nhất trong biên bản làm việc (nếu đủ điều kiện) để công dân có cơ sở khởi công xây dựng nhà ở.

Lưu ý đối với các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng: Công dân chỉ khởi công xây dựng nhà ở khi được xác định đủ điều kiện khởi công. Các hành vi khởi công xây dựng khi chưa đủ điều kiện, khởi công khi chưa gửi thông báo khởi công là các hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng, sẽ bị xử phạt nghiêm theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

- Phòng Kinh tế: Tiếp nhận hồ sơ xin cấp phép xây dựng, thông báo khởi công, kiểm tra, xử lý, trả kết quả đảm bảo thời gian theo quy định; Xây dựng kế hoạch kiểm tra trật tự xây dựng, tổ chức các cuộc kiểm tra định kỳ, đột xuất đối với các công trình nhà ở riêng lẻ; tham mưu xử phạt nghiêm theo quy định đối với các trường hợp vi phạm.

- Trung tâm phục vụ Hành chính công: Tiếp nhận, trả kết quả cấp giấy phép xây dựng đảm bảo thời gian theo quy định; Hướng dẫn công dân nộp hồ sơ đảm bảo theo quy định.

- Trưởng các thôn: Tổ chức triển khai toàn bộ nội dung hướng dẫn của UBND xã tại văn bản này tới toàn thể nhân dân trong thôn để biết và thực hiện; thường xuyên kiểm tra, đặc biệt với các mới khởi công xây dựng nhà ở, để đôn đốc, nhắc nhở nhân dân thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xây dựng, báo cáo UBND xã kịp thời khi phát hiện sai phạm.

Nơi nhận:

- TTr Đảng ủy, HĐND (b/c);
- Chủ tịch UBND xã;
- Các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- Trung tâm phục vụ Hành chính công;
- Lưu VT.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Quang Trường

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Sử dụng cho công trình: Nhà ở riêng lẻ)

Kính gửi:

1. Tên chủ đầu tư (Chủ hộ):.....
Số CCCD:..... Số điện thoại:
2. Thông tin công trình:
- Địa điểm xây dựng: Lô đất số:..... Diện tíchm². thôn:
....., xã Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa.
3. Tổ chức/cá nhân lập thiết kế xây dựng:
- Tên tổ chức/cá nhân lập:
Mã số chứng chỉ năng lực/hành nghề (nếu có):.....
4. Nội dung đề nghị cấp phép:
- Cấp công trình:
- Cốt xây dựng:m.
- Khoảng lùi (nếu có):m.
- Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt):m².
- Tổng diện tích sàn:..... m²
- Chiều cao công trình:m
- Số tầng:
5. Dự kiến thời gian hoàn thành công trình:
tháng.
6. Cam kết: Tôi xin cam đoan làm theo đúng giấy phép được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Gửi kèm theo Đơn này các tài liệu:

- 1 -
- 2 -

....., ngày tháng năm
NGƯỜI LÀM ĐƠN

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

THÔNG BÁO KHỞI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

Kính gửi: UBND xã Như Xuân

1. Tên công trình xây dựng: Nhà ở riêng lẻ
2. Địa điểm xây dựng: thôn, xã Như Xuân.
3. Tên chủ đầu tư:
- Địa chỉ:
- Số điện thoại:
4. Quy mô công trình xây dựng
 - Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt):m².
 - Tổng diện tích sàn:..... m²
 - Chiều cao công trình:m
 - Số tầng:
5. Danh sách các nhà thầu, tổ thợ thi công (nếu có):

6. Ngày khởi công và ngày hoàn thành (dự kiến):
 - Khởi công ngày .../.../.....
 - Hoàn thành ngày: .../.../.....

Nơi nhận:

- Như trên;

CHỦ ĐẦU TƯ