

Số:760 /TB-UBND

Trăng Bom, ngày 20 tháng 10 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên thửa đất có lối đi chung hoặc có quyền về lối đi qua thửa đất liền kề

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Thực hiện Văn bản số 5951/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/9/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc hướng dẫn cấp phép xây dựng đối với trường hợp thửa đất có lối đi chung được xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề (đính kèm văn bản).

Để hướng dẫn người dân thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng đúng quy định, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ gia đình, cá nhân và tăng cường quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn, UBND phường Trăng Bom thông báo đến Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường, Ban điều hành các khu phố và Nhân dân trên địa bàn phường Trăng Bom các nội dung sau:

1. Nguyên tắc thực hiện cấp giấy phép xây dựng

Việc cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ hồ sơ đề nghị cấp phép và điều kiện thực tế của từng thửa đất, công trình. Người đề nghị cấp phép có trách nhiệm cung cấp hồ sơ theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của hồ sơ. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính xem xét nội dung thuộc thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Đối với nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải được cấp giấy phép trước khi khởi công, trừ trường hợp được miễn giấy phép theo quy định pháp luật.

2. Đối với thửa đất có lối đi chung hoặc sử dụng lối đi qua thửa đất liền kề

Việc có lối đi chung hoặc có lối đi qua thửa đất liền kề không đồng nghĩa với việc thửa đất đương nhiên đủ điều kiện được cấp giấy phép xây dựng. Khi xem xét hồ sơ, cần kiểm tra quyền về lối đi đã được xác lập hợp pháp theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai và các quy định pháp luật có liên quan.

Trường hợp lối đi đang có tranh chấp hoặc chưa có căn cứ xác định quyền sử dụng hợp pháp thì chưa đủ cơ sở xem xét cấp giấy phép xây dựng. Việc xác lập quyền về lối đi không làm cho lối đi đó đương nhiên trở thành đường giao thông công cộng.

Hồ sơ còn phải đáp ứng các điều kiện liên quan về giấy tờ hợp pháp về đất đai, mục đích sử dụng đất, sự phù hợp quy hoạch, thiết kế xây dựng, an toàn chịu lực đối với công trình và công trình lân cận, bảo vệ môi trường, kết nối hạ tầng kỹ thuật và các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

3. Yêu cầu về lối đi và điều kiện tiếp cận của xe chữa cháy

Đối với công trình thuộc trường hợp phải bảo đảm điều kiện tiếp cận của xe chữa cháy, không chỉ xem xét chiều rộng lối đi mà còn phải kiểm tra các điều kiện kỹ thuật có liên quan như chiều cao thông thủy, khả năng chịu tải của mặt đường, bán kính quay xe, vị trí tránh xe hoặc quay xe, khoảng cách tiếp cận công trình và điều kiện hoạt động của phương tiện chữa cháy theo quy chuẩn, quy định áp dụng.

Do đó, không sử dụng riêng tiêu chí chiều rộng lối đi để kết luận công trình đã đáp ứng đầy đủ điều kiện về phòng cháy, chữa cháy hoặc đủ điều kiện được cấp giấy phép xây dựng.

4. Hồ sơ và trách nhiệm của người đề nghị cấp phép

Người dân có nhu cầu xây dựng đề nghị liên hệ UBND phường/Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả phường, để được hướng dẫn thành phần hồ sơ (nếu có nhu cầu), nộp hồ sơ theo thủ tục hành chính đang áp dụng. Hồ sơ cần thể hiện đầy đủ giấy tờ về đất đai, tài liệu liên quan đến quyền về lối đi (nếu có), hồ sơ thiết kế và các tài liệu khác theo quy định.

Chủ đầu tư chỉ được khởi công khi đã đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định; tổ chức thi công đúng nội dung giấy phép được cấp (các trường hợp phải cấp phép), không lấn chiếm lối đi, không gây cản trở việc sử dụng hợp pháp của các hộ dân khác và bảo đảm an toàn cho công trình lân cận.

5. Tổ chức thực hiện

- Giao Phòng Văn hóa - Xã hội phường, Trung Tâm dịch vụ tổng hợp phường đăng tải, tuyên truyền rộng rãi nội dung thông báo này;

- Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường căn cứ Văn bản số 5951/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/9/2026 của Sở Xây dựng và các quy định của pháp luật để hướng dẫn về thành phần hồ sơ; thực hiện thẩm định hồ sơ, tham mưu Chủ tịch UBND phường cấp phép xây dựng theo đúng quy định.

- Giao Ban điều hành các khu phố phối hợp phổ biến nội dung Thông báo này đến các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn, nhất là các trường hợp có nhu cầu xây dựng trên thửa đất sử dụng lối đi chung hoặc lối đi qua thửa đất liền kề.

- Đề nghị các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cấp phép xây dựng đối với trường hợp thửa đất có lối đi chung được xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề căn cứ thực hiện theo quy định; liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn trước khi khởi công xây dựng; phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu khi cơ quan chức năng kiểm tra, xác minh hồ sơ.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc hoặc phát hiện có dấu hiệu vi phạm trật tự xây dựng, đề nghị phản ánh đến UBND phường Trảng Bom để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

UBND phường Trảng Bom Thông báo để các phòng ban chuyên môn, Ban điều hành các khu phố và Nhân dân biết, phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Nhân dân trên địa bàn phường Trảng Bom;
- Đảng ủy-HĐND-UBND-UBMTTQVN phường;
- Các Ban, Ngành đoàn thể phường;
- Phòng Văn hóa - Xã hội (để công bố thông tin);
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Chủ tịch; các PCT UBND phường;
- Chánh, Phó CVP HĐND&UBND phường;
- Ban Lãnh đạo các khu phố;
- Lưu: VT UB, KTHTĐT.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Trung Tính