

PHỤ LỤC

NỘI DUNG CỤ THỂ CỦA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH THỰC HIỆN THEO CƠ CHẾ LUỒNG XANH

1. Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (Mã TTHC: 1.012905)

a) Trình tự thực hiện:

- Trước khi thực hiện ký hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua kèm theo 01 bộ hồ sơ gửi tới Sở Xây dựng nơi có dự án.

- Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án thì việc xác định nhà ở đã được giải chấp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

- Trong thời hạn 3,5 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo kèm theo hồ sơ, Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai của dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, trường hợp không đủ điều kiện bán, cho thuê mua phải nêu rõ lý do.

- Trường hợp cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh không trả lời theo thời hạn quy định thì doanh nghiệp có quyền khởi kiện, khiếu nại theo quy định pháp luật.

b) Cách thức thực hiện: Chủ đầu tư nộp hồ sơ trực tuyến tại Cổng Dịch vụ công quốc gia; trực tiếp tại Bộ phận Một cửa hoặc qua dịch vụ bưu chính trường hợp do sự cô khách quan, đột xuất không thể thực hiện trên môi trường điện tử.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

Thành phần hồ sơ:

- Văn bản thông báo của chủ đầu tư dự án gửi Sở Xây dựng về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua phải có các nội dung quy định tại Phụ lục XV ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Bảng danh sách thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (đính kèm văn bản thông báo của chủ đầu tư dự án gửi Sở Xây dựng về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua phải có các nội dung quy định tại Phụ lục XV ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản).

- Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây: Quyết định giao đất; Quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thì các thông tin này được thay thế bằng dữ liệu khi Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được vận hành.

- Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Biên bản nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án tương ứng theo tiến độ của dự án được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có biên bản nghiệm thu việc đã hoàn thành thi công xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Số lượng hồ sơ: 01 bộ

d) Thời hạn giải quyết: không quá 3,5 ngày, kể từ ngày cơ quan tiếp nhận hồ sơ nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố được thực hiện theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Sở Xây dựng.

- Cơ quan thực hiện: Sở Xây dựng.

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

- Văn bản trả lời của Sở Xây dựng theo mẫu tại Phụ lục XVI ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Bảng danh sách thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (đính kèm Văn bản trả lời của Sở Xây dựng theo mẫu tại Phụ lục XVI ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản).

h) Lệ phí: Không

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

- Văn bản của chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo mẫu tại phụ lục XV ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:

- Các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố được thực hiện theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

- Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

- Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

**NỘI DUNG CHÍNH CỦA THÔNG BÁO CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN VỀ
NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN,
CHO THUÊ MUA**

*(Phụ lục XV ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7
năm 2024 của Chính phủ)*

**NỘI DUNG CHÍNH CỦA THÔNG BÁO CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN VỀ
NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN,
CHO THUÊ MUA**

*Văn bản Thông báo của chủ đầu tư dự án gửi cơ quan quản lý nhà nước về
kinh doanh bất động sản cấp tỉnh do chủ đầu tư dự án tự xác lập và phải có các
nội dung chính sau đây:*

I. Thông tin về Dự án

1. Tên Dự án:
2. Địa chỉ:
3. Chủ đầu tư:
4. ...

.....

II. Pháp lý của Dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án (về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư,...của Dự án):
2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án (quy hoạch, thiết kế được phê duyệt, thông tin về giấy phép xây dựng...):
3. Thông tin về đất đai của dự án (quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ...):
- 4.

.....

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

(Ghi cụ thể hoặc lập bảng biểu mô tả thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua: số lượng, loại nhà ở, ký hiệu, vị trí, diện tích,.....)

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua

(Thông tin về các điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản)

V. Các cam kết của chủ đầu tư dự án

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

-.....

VI. Đề nghị của chủ đầu tư

(Các nội dung đề nghị của chủ đầu tư về việc cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh trả lời về việc nhà ở hình thành trong tương lai đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản)

BẢNG DANH SÁCH THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA CỦA DỰ ÁN

(Đính kèm văn bản thông báo của chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo Phụ lục XV ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

STT	Mã dự án	Tên dự án	Mã công trình	Tên công trình	Mã định danh tổ chức	Mã tỉnh	Loại nhà ở (Biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ)	Vị trí, địa điểm nhà ở (*)	Ký hiệu mã căn	Diện tích sàn xây dựng (m ² sàn)	Số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án
1											
2											

Ghi chú: () ghi rõ vị trí số tầng của căn hộ đối với căn hộ chung cư và vị trí lô đất đối với biệt thự và nhà ở riêng lẻ.*

**NỘI DUNG CHÍNH CỦA VĂN BẢN TRẢ LỜI CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ
NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CẤP TỈNH CHO CHỦ
ĐẦU TƯ DỰ ÁN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ
ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA**

*(Phụ lục XVI ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng
7 năm 2024 của Chính phủ)*

**NỘI DUNG CHÍNH CỦA VĂN BẢN TRẢ LỜI CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ
NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CẤP TỈNH CHO CHỦ
ĐẦU TƯ DỰ ÁN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ
ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA**

Văn bản trả lời của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh cho chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua do cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh tự xác lập và phải có các nội dung chính sau đây:

I. Thông tin về Dự án

1. Tên Dự án:
2. Địa chỉ:
3. Chủ đầu tư:
4. ...

.....

II. Pháp lý của Dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án (về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư,...của Dự án):
2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án (quy hoạch, thiết kế được phê duyệt, thông tin về giấy phép xây dựng...):
3. Thông tin về đất đai của dự án (quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ...):
- 4.

.....

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

(Ghi cụ thể hoặc lập bảng biểu mô tả thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua: số lượng, loại nhà ở, ký hiệu, vị trí, diện tích,.....)

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua

(Thông tin về các điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản)

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

-.....

VI. Đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh

(Các nội dung đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh đối với chủ đầu tư về việc ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai)

**BẢNG DANH SÁCH THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG
TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA CỦA DỰ ÁN**
(Đính kèm Văn bản trả lời của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất
động sản cấp tỉnh cho chủ đầu tư dự án về nhà ở hình thành trong tương lai đủ
điều kiện được bán, cho thuê mua theo Phụ lục XVI ban hành kèm theo Nghị định
số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)

STT	Mã dự án	Tên dự án	Mã công trình	Tên công trình	Mã định danh tổ chức	Mã tỉnh	Loại nhà ở (Biệt thự, căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ)	Vị trí, địa điểm nhà ở (*)	Ký hiệu mã căn	Diện tích sàn xây dựng (m ² sàn)	Số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án
1											
2											

Ghi chú: (*) ghi rõ vị trí số tầng của căn hộ đối với căn hộ chung cư và vị trí lô đất đối với biệt thự và nhà ở riêng lẻ.

2. Thủ tục cấp giấy phép xây dựng mới/giấy phép xây dựng có thời hạn công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II (Công trình không theo tuyến/Theo tuyến trong đô thị/Tín ngưỡng, tôn giáo/Tượng đài, tranh hoành tráng/Theo giai đoạn cho công trình không theo tuyến/Theo giai đoạn cho công trình theo tuyến trong đô thị/Dự án) (1.013236)

Đối tượng áp dụng: Các dự án xây dựng nhà ở xã hội cho thuê trên địa bàn thành phố.

a) Trình tự thực hiện:

- Chủ đầu tư nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II trực tuyến tại Cổng Dịch vụ công quốc gia hoặc trực tiếp tại Bộ phận Một cửa hoặc thông qua dịch vụ bưu chính trường hợp do sự cố khách quan, đột xuất không thể thực hiện trên môi trường điện tử.

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc đối với các công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết), lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng (nếu hồ sơ có thông tin không đầy đủ hoặc không thống nhất), thông báo 1 lần bằng thư điện tử hoặc tin nhắn cho tổ chức, cá nhân yêu cầu bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ (nếu có).

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn trên, nếu các cơ quan này không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng.

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo (nếu có), tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo nội dung thông báo. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 01 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không cấp giấy phép. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép thực hiện lại quy trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

- Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

b) Cách thức thực hiện: Chủ đầu tư nộp hồ sơ trực tuyến tại Cổng Dịch vụ công quốc gia; trực tiếp tại Bộ phận Một cửa hoặc qua dịch vụ bưu chính trường hợp do sự cố khách quan, đột xuất không thể thực hiện trên môi trường điện tử.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

* Thành phần hồ sơ

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

- Một trong những giấy tờ hợp pháp về đất đai sau đây (Chủ đầu tư không phải nộp các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai khi đã có trên cơ sở dữ liệu quốc gia.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở qua các thời kỳ.

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng qua các thời kỳ.

+ Các loại giấy tờ đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: Các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024; các loại giấy tờ đủ điều kiện khác để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Giấy tờ về đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, gồm một trong các loại giấy tờ: Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc hợp đồng thuê đất kèm theo (nếu có) hoặc giấy tờ về trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

+ Báo cáo hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng và xử lý theo quy định tại Điều 142, Điều 145 Luật Đất đai năm 2024.

+ Giấy tờ về việc xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh hoặc danh mục kiểm kê di tích theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng để thực hiện bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

+ Văn bản chấp thuận về địa điểm xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện (trước đây) hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã đối với công trình xây dựng biển quảng cáo, trạm viễn thông, cột ăng-ten, cột điện, cáp điện, trạm biến áp phân phối và các công trình tương tự khác theo quy định của pháp luật có liên quan tại khu vực không thuộc nhóm đất có mục đích sử dụng để xây dựng đối với loại công trình này và không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

+ Giấy tờ hợp pháp về đất đai của chủ rừng và hợp đồng cho thuê môi trường rừng giữa chủ rừng và tổ chức, cá nhân thực hiện dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền có mục đích sử dụng đất chính kèm theo phương án sử dụng đa mục đích được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp xây dựng công trình trên đất được sử dụng kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 Luật Đất đai năm 2024.

+ Hợp đồng thuê đất giữa chủ đầu tư xây dựng công trình và người quản lý, sử dụng công trình giao thông hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về giao thông đối với công trình được phép xây dựng trong phạm vi đất dành cho giao thông theo quy định của pháp luật.

+ Văn bản của cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định diện tích các loại đất đối với trường hợp người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP nhưng trên các giấy tờ đó không ghi rõ diện tích các loại đất để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

+ Trường hợp chủ đầu tư thuê đất hoặc thuê công trình, bộ phận công trình của chủ sử dụng đất, chủ sở hữu công trình để đầu tư xây dựng thì ngoài một trong các giấy tờ nêu trên, người đề nghị cấp giấy phép xây dựng bổ sung hợp đồng; thoả thuận hợp pháp về việc thuê đất hoặc thuê công trình, bộ phận công trình tương ứng.

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc phân cấp, ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã quy định về diện tích, vị trí, mục đích sử dụng và chấp thuận tổng mặt bằng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa.

+ Các giấy tờ hợp pháp khác theo quy định pháp luật về đất đai.

+ Hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền về vị trí và phương án tuyến hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Quyết định phê duyệt dự án; Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng theo quy định tại Nghị định số 217/2026/NĐ-CP (nếu có); kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ đối với hồ sơ thiết kế đề nghị cấp giấy phép xây dựng (nếu có yêu cầu); kết quả thực hiện thủ tục hành chính về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có yêu cầu); văn bản ý kiến của cơ quan chuyên môn về văn hóa cấp tỉnh (nếu có yêu cầu).

- Bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt hoặc thiết kế bản vẽ thi công đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật được phê duyệt hoặc đóng dấu xác nhận theo quy định của pháp luật về xây dựng, gồm: bản vẽ tổng mặt bằng toàn dự án, mặt bằng định vị công trình trên lô đất, bản vẽ kiến trúc các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình (đối với công trình không theo tuyến) hoặc sơ đồ vị trí tuyến công trình, bản vẽ mặt bằng tổng thể hoặc bản vẽ bình đồ công trình, bản vẽ các mặt cắt dọc và mặt cắt ngang chủ yếu của tuyến công trình (đối với công trình theo tuyến); bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng; các bản vẽ thể hiện giải pháp kết cấu chính của công trình; bản vẽ mặt bằng đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình, dự án.

- Ngoài các thành phần hồ sơ nêu trên, chủ đầu tư cần cung cấp dữ liệu BIM của công trình theo các định dạng gốc và định dạng chuẩn IFC 4.0 hoặc các định dạng mở khác phù hợp với đặc thù, tính chất của công trình bằng các thiết bị lưu trữ phổ biến theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

* Số lượng: 01 bộ.

d) Thời hạn giải quyết:

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Chủ đầu tư các dự án xây dựng nhà ở xã hội cho thuê trên địa bàn thành phố.

e). Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính: Sở Xây dựng

g) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:

- Giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế trình xin cấp giấy phép xây dựng có đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

h) Phí, Lệ phí: Theo quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị quyết số 45/2018/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng về việc quy định một số loại phí, lệ phí trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Phần 1. Lệ phí cấp giấy phép xây dựng Mục II. Lệ phí tại Phụ lục chi tiết phí, lệ phí thuộc thẩm quyền quy định của HĐND tỉnh trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 08/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh.

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai, kết quả giải quyết thủ tục hành chính:

- Đơn đề nghị cấp phép xây dựng theo Mẫu số 01 Phụ lục số II Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

- Giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế trình xin cấp giấy phép xây dựng có đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo mẫu số 03 hoặc mẫu số 05 Phụ lục số II Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:

- Đáp ứng các điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 52 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 (đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng có thời hạn).

- Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai được xác định tại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026.

- Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng phù hợp với một trong các quy hoạch tương ứng theo quy định tại khoản Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026.

- Bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thế giới, cảnh quan văn hóa của di tích, không gian văn hóa liên quan; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh. Tuân thủ quy định về điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về di sản văn hoá đối với công trình văn hóa.

- Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng hoặc dự án có công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp phải được thẩm tra thiết kế xây

dựng về nội dung an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và các nội dung khác theo thỏa thuận hợp đồng xây dựng. Công trình thuộc diện thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải được thẩm tra thiết kế xây dựng bảo đảm các yêu cầu về thiết kế phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

- Thiết kế xây dựng công trình đã được lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2025 và Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026.

l). Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:

- Luật Xây dựng số 135/2014/QH13;
- Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ

Mẫu số 01

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG MỚI

(Sử dụng cho công trình: Không theo tuyến/Theo tuyến/Tín ngưỡng, tôn giáo/Tượng đài, tranh hoành tráng /Nhà ở riêng lẻ/Sửa chữa, cải tạo/ Theo giai đoạn cho công trình không theo tuyến/Theo giai đoạn cho công trình theo tuyến/Dự án/Di dời công trình)

Kính gửi:

1. Tên chủ đầu tư (Chủ hộ):...; Số định danh cá nhân/Mã số doanh nghiệp:..
 - Người đại diện:; Chức vụ:; Số định danh cá nhân:.....
 - Số điện thoại:
2. Địa điểm xây dựng:

Lô đất số:.....Diện tích m².

Tại: đường/phố: phường/xã
tỉnh, thành phố:
3. Tổ chức/cá nhân lập, thẩm tra thiết kế xây dựng:
 - 3.1. Tổ chức/cá nhân lập thiết kế xây dựng:
 - Tên tổ chức/cá nhân:Mã số chứng chỉ năng lực/hành nghề:.....
 - Tên và mã số chứng chỉ hành nghề của các chủ nhiệm, chủ trì thiết kế: ...
 - 3.2. Tổ chức/cá nhân thẩm tra thiết kế xây dựng:
 - Tên tổ chức/cá nhân:Mã số chứng chỉ năng lực/hành nghề:.....
 - Tên và mã số chứng chỉ hành nghề của các chủ trì thẩm tra thiết kế:

4. Nội dung đề nghị cấp phép:

4.1. Đối với công trình không theo tuyến, tín ngưỡng, tôn giáo:

- Loại công trình: Cấp công trình:
- Diện tích xây dựng:m².
- Cốt xây dựng:m.
- Khoảng lùi (nếu có):m.
- Tổng diện tích sàn (đối với công trình dân dụng và công trình có kết cấu dạng nhà):..... m² (ghi rõ diện tích sàn các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum).
- Chiều cao công trình:m (trong đó ghi rõ chiều cao các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng lửng, tum - nếu có).
- Số tầng:(ghi rõ số tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum - nếu có).

4.2. Đối với công trình theo tuyến:

- Loại công trình: Cấp công trình:
- Tổng chiều dài công trình:.....m (ghi rõ chiều dài qua từng khu vực đặc thù, qua từng địa giới hành chính xã, phường, quận, huyện, tỉnh, thành phố).
- Cốt xây dựng:m (ghi rõ cốt qua từng khu vực).
- Chiều cao tính không của tuyến:m (ghi rõ chiều cao qua các khu vực).
- Độ sâu công trình:m (ghi rõ độ sâu qua từng khu vực).

4.3. Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng:

- Loại công trình: Cấp công trình:
- Diện tích xây dựng:m².
- Cốt xây dựng:.....m.
- Khoảng lùi (nếu có):m.
- Chiều cao công trình:m.

4.4. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ:

- 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 (trong đó ghi rõ diện tích sàn các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum).
- Chiều cao công trình:m (trong đó ghi rõ chiều cao các tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng lửng, tum).
- Số tầng: (trong đó ghi rõ số tầng hầm, tầng trên mặt đất, tầng kỹ thuật, tầng lửng, tum).

4.5. Đối với trường hợp cải tạo, sửa chữa:

- Loại công trình: Cấp công trình:
- Các nội dung theo quy định tại mục 4.1; 4.2; 4.3; 4.4 tương ứng với loại công trình.

4.6. Đối với trường hợp cấp giấy phép theo giai đoạn:

- Giai đoạn 1:
- + Loại công trình: Cấp công trình:

+ Các nội dung theo quy định tại mục 4.1; 4.2; 4.3; 4.4 tương ứng với loại và giai đoạn 1 của công trình.

- Giai đoạn 2:

Các nội dung theo quy định tại mục 4.1; 4.2; 4.3; 4.4 tương ứng với loại và giai đoạn 1 của công trình.

- Giai đoạn ...

4.7. Đối với trường hợp cấp cho Dự án:

- Tên dự án:.....

Đã được:phê duyệt, theo Quyết định số: ngày.....

- Gồm: (n) công trình

Trong đó:

Công trình số (1-n): (tên công trình)

* Loại công trình:Cấp công trình:

* Cốt xây dựng:m.

* Khoảng lùi (nếu có):m.

* Các thông tin chủ yếu của công trình:

4.8. Đối với trường hợp di dời công trình:

- Công trình cần di dời:

- Loại công trình:Cấp công trình:

- Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt):m².

- Tổng diện tích sàn:m².

- Chiều cao công trình:m.

- Địa điểm công trình di dời đến:

Lô đất số:.....Diện tích m².

Tại: đường: phường (xã) tỉnh, thành phố:

- Số tầng:

- Cốt xây dựng:m.

- Khoảng lùi (nếu có):m.

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/ĐẠI DIỆN CHỦ
ĐẦU TƯ**

(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu (nếu có))

Mẫu số 03

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP
XÂY DỰNG...**

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

....., ngày ... tháng ... năm

**GIẤY PHÉP XÂY DỰNG MỚI/GIẤY PHÉP XÂY DỰNG ĐIỀU
CHỈNH/GIA HẠN**

Số: .../GPXD

(Sử dụng cho công trình: Không theo tuyến/Theo tuyến/Tín ngưỡng, tôn giáo/Tượng đài, tranh hoành tráng /Nhà ở riêng lẻ/ /Theo giai đoạn cho công trình không theo tuyến/Theo giai đoạn cho công trình theo tuyến/Dự án)

1. Cấp cho:; Số định danh cá nhân/Mã số doanh nghiệp:.....

Địa chỉ: số nhà:đường/phố phường/xã: tỉnh/thành phố

2. Nội dung cấp phép:

2.1. Đối với công trình không theo tuyến

- Được phép xây dựng công trình: (tên công trình).....
- Mã định danh công trình xây dựng (theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):
- Theo thiết kế:
- Do: (tên tổ chức tư vấn)lập
- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:.....
- Đơn vị thẩm định, thẩm tra (nếu có):
- Chủ trì thẩm tra thiết kế:
- Loại, cấp công trình:.....
- Gồm các nội dung sau:
- + Vị trí xây dựng (ghi rõ lô đất, địa chỉ):
- + Cốt xây dựng:m.
- + Khoảng lùi (nếu có):m.
- + Mật độ xây dựng:....., hệ số sử dụng đất:
- + Chỉ giới đường đỏ:, chỉ giới xây dựng:
- + Màu sắc công trình (nếu có):
- + Chiều sâu công trình (đối với công trình có tầng hầm):

Đối với công trình dân dụng và công trình có kết cấu dạng nhà, bổ sung các nội dung sau:

- + Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt): m²
- + Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm và tầng lửng):..... m²
- + Chiều cao công trình: m;
- + Số tầng (trong đó ghi rõ số tầng hầm và tầng lửng):.....

2.2. Đối với công trình ngầm

- Được phép xây dựng công trình theo những nội dung sau:
- Mã định danh công trình xây dựng (theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):
- Theo thiết kế:
- Do: (tên tổ chức tư vấn)lập
- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:.....
- Đơn vị thẩm định, thẩm tra (nếu có):
- Chủ trì thẩm tra thiết kế:
- Gồm các nội dung sau:
- Tên công trình:
- Vị trí xây dựng:
- + Điểm đầu công trình (Đối với công trình theo tuyến):
- + Điểm cuối công trình (Đối với công trình theo tuyến):
- Khoảng lùi (nếu có):m.
- Quy mô công trình:
- Tổng chiều dài công trình:m.
- Chiều rộng công trình: từ: m, đến:m.
- Chiều sâu công trình: từ: m, đến:m.
- Khoảng cách nhỏ nhất đến công trình lân cận:

2.3. Đối với công trình theo tuyến

- Được phép xây dựng công trình: (tên công trình).....
- Mã định danh công trình xây dựng (theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):.....
 - Theo thiết kế:
 - Do: (tên tổ chức tư vấn)lập
 - Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:.....
 - Đơn vị thẩm định, thẩm tra (nếu có):
 - Chủ trì thẩm tra thiết kế:
 - Gồm các nội dung sau:
 - + Vị trí xây dựng (ghi rõ vị trí, địa chỉ):
 - + Hướng tuyến công trình:
 - + Cốt xây dựng:
 - + Chiều sâu công trình (đối với công trình ngầm theo tuyến):
- ## 2.4. Sử dụng cấp theo giai đoạn của công trình không theo tuyến
- Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: (tên công trình).....

- Mã định danh công trình xây dựng (theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):.....

- Theo thiết kế:

- Do: (tên tổ chức tư vấn)lập

- Đơn vị thẩm định, thẩm tra (nếu có):

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng (ghi rõ lô đất, địa chỉ):

+ Cốt xây dựng:

+ Khoảng lùi (nếu có):m.

+ Mật độ xây dựng:....., hệ số sử dụng đất:

+ Chỉ giới đường đỏ:, chỉ giới xây dựng:

+ Diện tích xây dựng: m²

* Giai đoạn 1:

+ Chiều sâu công trình (tính từ cốt 0,00 đối với công trình có tầng hầm): ...;

+ Diện tích xây dựng tầng 1 (nếu có): m²

+ Tổng diện tích sàn xây dựng giai đoạn 1 (bao gồm cả tầng hầm): m²

+ Chiều cao xây dựng giai đoạn 1: m;

+ Số tầng xây dựng giai đoạn 1 (ghi rõ số tầng hầm, tầng lửng):.....

+ Màu sắc công trình (nếu có):

* Giai đoạn 2:

+ Tổng diện tích sàn xây dựng giai đoạn 1 và giai đoạn 2:m²

+ Chiều cao công trình giai đoạn 2:m

+ Số tầng xây dựng giai đoạn 2 (ghi rõ số tầng hầm, tầng lửng 2 giai đoạn):

+ Màu sắc công trình (nếu có):

* Giai đoạn ...: (ghi tương tự như các nội dung của giai đoạn 2 tương ứng với giai đoạn đề nghị cấp giấy phép xây dựng)

2.5. Sử dụng cấp theo giai đoạn của công trình theo tuyến

- Được phép xây dựng công trình theo giai đoạn: (tên công trình).....

- Mã định danh công trình xây dựng (theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):.....

- Theo thiết kế:

- Do: (tên tổ chức tư vấn)lập

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:.....

- Đơn vị thẩm định, thẩm tra (nếu có):

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

- Gồm các nội dung sau:

* Giai đoạn 1:

+ Vị trí xây dựng (ghi rõ vị trí, địa chỉ):

+ Hướng tuyến công trình:

+ Cốt xây dựng:

+ Chiều sâu công trình (đối với công trình ngầm theo tuyến):

* Giai đoạn 2:

- + Vị trí xây dựng (ghi rõ vị trí, địa chỉ):
- + Hướng tuyến công trình:
- + Cốt xây dựng:
- + Chiều sâu công trình (đối với công trình ngầm theo tuyến):
- * Giai đoạn ...:

2.6. Sử dụng cấp cho dự án

- Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án:
 - Mã định danh công trình xây dựng (theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):.....
 - Tổng số công trình: (n) công trình
 - Công trình số (1-n):
- (Ghi theo nội dung phù hợp với từng loại công trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng)
- Ghi nhận các công trình đã khởi công:

- + Công trình:
- + Công trình:

2.7. Sử dụng cho công trình nhà ở riêng lẻ

- Được phép xây dựng công trình: (tên công trình).....
- Mã định danh công trình xây dựng (theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng):.....
- Theo thiết kế:.....
- Do:lập
- Gồm các nội dung sau:
- + Vị trí xây dựng (ghi rõ lô đất, địa chỉ):
- + Cốt xây dựng:
- + Khoảng lùi (nếu có):m.
- + Mật độ xây dựng:, hệ số sử dụng đất:
- + Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:
- + Màu sắc công trình (nếu có):
- + Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt):m²
- + Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm và tầng lửng).....m²
- + Chiều cao công trình:m; số tầng
- + Số tầng (trong đó ghi rõ số tầng hầm và tầng lửng):.....

3. Giấy tờ về đất đai (nếu có):.....

4. Dự kiến thời gian hoàn thành công trình: tháng

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu: VT,

CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

(Ký tên, đóng dấu)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 63 Nghị định này thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

... , ngày ... tháng ... năm ...

CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

(Ký tên, đóng dấu)

3. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng/ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh (1.013239)

a) Trình tự thực hiện:

- Cơ quan chuẩn bị dự án nộp hồ sơ trình thẩm định đến cơ quan chuyên môn về xây dựng.
- Bộ phận tiếp nhận có trách nhiệm kiểm tra, tiếp nhận hoặc từ chối tiếp nhận hồ sơ theo quy định.
- Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định trong trường hợp hồ sơ đạt yêu cầu theo quy định.

b) Cách thức thực hiện: Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định các nội dung quy định tại khoản 4 Điều 27 Luật Xây dựng năm 2025.

c) Thành phần, số lượng hồ sơ:

- Thành phần hồ sơ:
 - + Tờ trình thẩm định theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo 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.
 - + Văn bản về chủ trương đầu tư xây dựng dự án hoặc văn bản phê duyệt thông tin dự án hoặc quyết định phê duyệt Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí

trong rừng đối với dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

+ Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất hoặc văn bản pháp lý khác có giá trị tương đương đối với dự án thuộc trường hợp được chuyển tiếp theo quy định pháp luật về đầu tư không có yêu cầu phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ Văn bản phê duyệt phương án thiết kế kiến trúc được lựa chọn theo pháp luật về kiến trúc thông qua thi tuyển và bản vẽ kèm theo (nếu có yêu cầu thi tuyển).

+ Văn bản chấp thuận/quyết định phê duyệt và các bản vẽ quy hoạch có liên quan của quy hoạch sử dụng làm căn cứ lập dự án theo quy định tại Điều 26 Nghị định này.

+ Các văn bản thỏa thuận, xác nhận về đầu nổi hạ tầng kỹ thuật của dự án; văn bản chấp thuận độ cao công trình theo quy định của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam (trường hợp dự án không thuộc khu vực hoặc đối tượng có yêu cầu lấy ý kiến thống nhất về bề mặt quản lý độ cao công trình tại giai đoạn phê duyệt quy hoạch xây dựng) (nếu có).

+ Các văn bản pháp lý, tài liệu khác có liên quan (nếu có).

+ Hồ sơ khảo sát xây dựng được phê duyệt.

+ Báo cáo nghiên cứu khả thi (gồm thuyết minh và hồ sơ thiết kế xây dựng được lập tại Báo cáo nghiên cứu khả thi); Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này (nếu có).

+ Đối với dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt có yêu cầu chấp thuận danh mục tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về đường sắt, hồ sơ trình thẩm định phải có văn bản chấp thuận danh mục tiêu chuẩn của cơ quan có thẩm quyền.

+ Đối với dự án quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng năm 2025, ngoài các nội dung quy định nêu trên, hồ sơ trình thẩm định phải có các nội dung sau: tổng mức đầu tư; các thông tin, số liệu có liên quan về giá, định mức, báo giá, kết quả thẩm định giá (nếu có) để xác định tổng mức đầu tư.

+ Đối với dự án có vi phạm hành chính về xây dựng đã bị xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả có yêu cầu thực hiện thẩm định, thẩm định điều chỉnh, cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng, hồ sơ trình thẩm định còn phải có các nội dung: Báo cáo của chủ đầu tư về quá trình thực hiện dự án, tình hình thực tế thi công các công trình xây dựng của dự án đến thời điểm trình thẩm định; biên bản, quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cấp có thẩm quyền; Báo cáo kiểm định của tổ chức kiểm định xây dựng đánh giá về khả năng chịu lực của phần công trình đã thi công xây dựng.

+ Đối với dự án sửa chữa, cải tạo, hồ sơ trình thẩm định còn phải có các nội dung: Hồ sơ khảo sát hiện trạng, Báo cáo kiểm định của tổ chức kiểm định xây dựng

đánh giá về khả năng chịu lực của công trình (trường hợp nội dung sửa chữa, cải tạo có liên quan).

- Số lượng hồ sơ: 01 bộ

d) Thời hạn giải quyết: Thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi được tính từ ngày cơ quan thẩm định nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cụ thể như sau:

- Không quá 12,5 ngày làm việc đối với dự án nhóm A có công trình cấp I trở lên; không quá 10 ngày làm việc đối với các dự án nhóm A còn lại;
- Không quá 10 ngày làm việc đối với dự án nhóm B có công trình cấp I trở lên; không quá 08 ngày làm việc đối với các dự án nhóm B còn lại;

đ) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Chủ đầu tư của 17 dự án trọng điểm của thành phố (danh sách kèm theo Quyết định số 3851/QĐ-UBND ngày 19/9/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố).

e) Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:

- Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Người quyết định đầu tư dự án.
- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Cơ quan chuyên môn về xây dựng.
- Cơ quan phối hợp: không.

g) Kết quả giải quyết thủ tục hành chính: văn bản thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

h) Phí, lệ phí: Theo quy định tại Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng.

i) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai: Tờ trình thẩm định theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo 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.

k) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:

Hồ sơ trình thẩm định được xem là hợp lệ khi:

- Có đủ các hồ sơ, tài liệu quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ, đúng quy cách, được trình bày với ngôn ngữ chính là tiếng Việt và được cơ quan chuẩn bị dự án kiểm tra, xác nhận;
- Các giấy tờ, tài liệu quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 này nộp trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính phải có xác nhận của cơ quan chuẩn bị dự án; trường hợp nộp trực tuyến phải được ký chữ ký số theo quy định.

l) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính: 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