

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHÚ THÁI**

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

Số: 1837/UBND-XD,NN&MT

Phú Thái, ngày 17 tháng 7 năm 2026

V/v tăng cường tuyên truyền quy định về cấp Giấy
phép xây dựng và công tác quản lý trật tự xây dựng
trên địa bàn xã Phú Thái

Kính gửi:

- Phòng Xây dựng, Nông nghiệp & Môi trường;
- Trung tâm Phục vụ hành chính công;
- Văn phòng HĐND - UBND xã;
- Phòng Văn hóa - Xã hội;
- Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công;
- Trưởng các thôn.

Trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu xây dựng nhà ở, công trình phục vụ sản xuất, kinh doanh của người dân ngày càng gia tăng. Trong thực tiễn, tình trạng xây dựng không phép, sai phép, lấn chiếm hành lang giao thông, hành lang bảo vệ công trình công cộng hoặc xây dựng không phù hợp với quy hoạch đã gây nhiều hệ lụy như phá vỡ kiến trúc cảnh quan, ảnh hưởng đến quyền lợi của các hộ dân xung quanh, làm gia tăng khó khăn trong công tác quản lý nhà nước và phát sinh nhiều tranh chấp, khiếu nại.

Thực hiện nghiêm các quy định về cấp giấy phép xây dựng không chỉ là trách nhiệm pháp lý của mỗi tổ chức, cá nhân mà còn là giải pháp quan trọng nhằm bảo đảm sự phát triển đồng bộ, bền vững của địa phương. Giấy phép xây dựng là căn cứ để cơ quan nhà nước kiểm soát việc xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng mục đích sử dụng đất, bảo đảm các yêu cầu về an toàn công trình, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường và quyền, lợi ích hợp pháp của người dân.

Nhằm nâng cao nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật trong hoạt động xây dựng, Ủy ban nhân dân xã tuyên truyền, phổ biến và hướng dẫn một số nội dung cơ bản về cấp giấy phép xây dựng theo các quy định mới (*có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2026*) để các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn biết, thực hiện đúng quy định của pháp luật.

(có hướng dẫn kèm theo)

Ủy ban nhân dân xã yêu cầu Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, các Trưởng thôn và đề nghị toàn thể Nhân dân trên địa bàn xã nghiêm túc thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Đảng ủy; HĐND xã; (thay b/cáo)
- Lãnh đạo UBND xã;
- Trung tâm DVSN; (để phát thanh)
- Lưu: XD,NN&MT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Phúc Công

HƯỚNG DẪN

CÔNG TÁC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN XÃ PHÚ THÁI

*(Kèm theo Công văn số 1837/UBND-XD,NN&MT ngày 17 tháng 7 năm 2026
của UBND xã Phú Thái)*

I. CÔNG TÁC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Giấy phép xây dựng bao gồm: Giấy phép xây dựng mới; Giấy phép sửa chữa, cải tạo; Giấy phép di dời công trình; Giấy phép xây dựng có thời hạn; Điều chỉnh giấy phép xây dựng; Gia hạn giấy phép xây dựng; Cấp lại giấy phép xây dựng.

1. Cấp giấy phép xây dựng

1.1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng: Thực hiện theo khoản 1 Điều 44 Luật Xây dựng năm 2025; Quy định cụ thể tại Điều 50 và Điều 51 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

1.2. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Thực hiện theo khoản 2 Điều 44 Luật Xây dựng năm 2025; Quy định cụ thể tại Điều 52 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

2. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng

Theo khoản 1 Điều 4 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; Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 53 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

3. Quyền và trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan đến cấp giấy phép xây dựng

3.1. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau đây:

a. Yêu cầu chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập thiết kế xây dựng cung cấp, giải trình, làm rõ các thông tin phục vụ cấp giấy phép xây dựng.

b. Từ chối thực hiện yêu cầu làm sai lệch kết quả cấp giấy phép xây dựng hoặc các yêu cầu ngoài chức năng, nhiệm vụ, phạm vi công việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

c. Đối chiếu các điều kiện theo quy định của Luật Xây dựng năm 2025 để gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về các lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

3.2. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm sau đây:

a. Niêm yết công khai và giải thích, hướng dẫn các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

b. Theo dõi, trả kết quả hoặc thông báo cho chủ đầu tư về hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng.

c. Cấp giấy phép xây dựng theo quy trình và trong thời hạn theo quy định.

d. Chủ trì và phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

đ. Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm theo quy định của pháp luật.

e. Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng.

3.3. Cơ quan, tổ chức có liên quan đến cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm sau đây:

a. Có ý kiến về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo đề nghị của cơ quan cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

b. Thực hiện thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng hoặc không đúng với giấy phép xây dựng.

4. Quyền và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng

4.1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau đây:

a. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng.

b. Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng.

c. Khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật Xây dựng năm 2025.

4.2. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm sau đây:

a. Nộp đầy đủ hồ sơ và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

b. Bảo đảm tính hợp lệ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình trên đất đối với nội dung đề nghị cấp phép xây dựng.

c. Nộp lệ phí cấp phép xây dựng theo quy định.

d. Thông báo khởi công xây dựng theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 48 của Luật Xây dựng năm 2025.

đ. Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.

5. Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng

Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025 (Luật số: 135/2025/QH15), cụ thể như sau:

5.1. Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách; công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; công trình thuộc dự án đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt; công trình xây dựng tạm theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2025; công trình xây dựng tại khu vực đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về đất đai.

5.2. Công trình thuộc dự án đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng.

5.3. Công trình xây dựng theo tuyến trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên; công trình xây dựng theo tuyến ngoài khu vực được định hướng phát triển đô thị, được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận phương án tuyến.

5.4. Công trình trên biển thuộc dự án đầu tư xây dựng ngoài khơi đã được cấp có thẩm quyền giao khu vực biển để thực hiện dự án; cảng hàng không, công trình tại cảng hàng không, công trình bảo đảm hoạt động bay ngoài cảng hàng không.

5.5. Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

5.6. Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định.

5.7. 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.

5.8. Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi mục đích và công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, bảo đảm yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật.

6. Trình tự, nội dung xem xét cấp, điều chỉnh, cấp lại, gia hạn giấy phép xây dựng

Thực hiện theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ, cụ thể:

6.1. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng nộp bộ hồ sơ đề nghị cấp, điều chỉnh, gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 46 Luật Xây dựng năm 2025 được thực hiện trực tuyến tại cổng Dịch vụ công quốc gia; trường hợp do sự cố khách quan, đột xuất không thể thực hiện trên môi trường điện tử, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo hình thức trực tiếp tại Bộ phận Một cửa hoặc thông qua dịch vụ bưu chính công ích, cụ thể như sau:

a. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp, điều chỉnh, gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng. Kiểm tra hồ sơ và có thông báo tiếp nhận đối với trường hợp hồ sơ đáp ứng theo quy định hoặc hướng dẫn để tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng hoàn thiện hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đáp ứng theo quy định tại Điều 45 Luật Xây dựng năm 2025.

b. Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, thời gian cấp giấy phép xây dựng mới, điều chỉnh, sửa chữa, cải tạo, di dời, có thời hạn của cơ quan có thẩm quyền đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong thời hạn 07 ngày làm việc; đối với các công trình còn lại: thời gian cấp giấy phép xây dựng mới, di dời, có thời hạn của cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 10 ngày làm việc, thời gian cấp điều chỉnh, sửa chữa, cải tạo trong thời hạn 09 ngày làm việc. Thời gian gia hạn giấy phép xây dựng hoặc cấp lại giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 05 ngày làm việc.

6.2. Quy trình cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a. Trong thời hạn 03 ngày làm việc đối với công trình nhà ở riêng lẻ hoặc 05 ngày làm việc đối với các công trình còn lại kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết). Đồng thời, đối chiếu các điều kiện theo quy định của Nghị định này để gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng nếu trong hồ sơ có thông tin không đầy đủ hoặc không thống nhất.

b. Khi thẩm định hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế để thông báo một lần bằng thư điện tử hoặc tin nhắn cho tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ (nếu có).

Trong thời gian 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo, tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép hoặc điều chỉnh 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 hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng.

c. Các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình trong thời gian 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. 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 hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng.

6.3. Quy trình gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a. Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết). Đồng thời, đối chiếu các điều kiện theo quy định của Nghị định này để gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng nếu trong hồ sơ có thông tin không đầy đủ hoặc không thống nhất.

b. Khi thẩm định hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải xác định tài liệu còn thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế để thông báo một lần bằng thư điện tử hoặc tin nhắn cho tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ (nếu có).

Trong thời gian 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo, tổ chức, cá nhân đề nghị gia hạn hoặc cấp lại 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 gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng. Tổ chức, cá nhân đề nghị gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng thực hiện lại quy trình đề nghị gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng.

c. Các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình trong thời gian 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. 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 gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng.

6.4. Việc nhận kết quả, nộp lệ phí cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới, điều chỉnh, gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng nhận kết quả trực tuyến hoặc qua dịch vụ bưu chính;

b. Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới, điều chỉnh, gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng có trách nhiệm nộp lệ phí theo quy định khi thực hiện các thủ tục này.

7. Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng

Giấy tờ hợp pháp về đất đai chứng minh sự phù hợp mục đích sử dụng đất và sở hữu công trình để cấp giấy phép xây dựng là một trong các loại sau đây:

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

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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 hóa 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.

7.9. 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.

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. 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.

7.13. 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 này nhưng trên các giấy tờ đó không ghi rõ diện tích các loại đất để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

7.14. 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; thỏa thuận hợp pháp về việc thuê đất hoặc thuê công trình, bộ phận công trình tương ứng.

7.15. 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.

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

8. Quy định chung về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

8.1. Nguyên tắc thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ. Hồ sơ cấp phép xây dựng thực hiện theo quy định cấp giấy phép trực tuyến toàn trình tại cổng Dịch vụ công quốc gia; trường hợp do sự cố khách quan, đột xuất không thể thực hiện trên môi trường điện tử, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo hình thức trực tiếp tại Bộ phận Một cửa hoặc thông qua dịch vụ bưu chính công ích.

8.2. Các văn bản, giấy tờ, bản vẽ thiết kế trong hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng là bản chính hoặc bản sao có chứng thực hoặc bản sao điện tử có giá trị pháp lý. Chủ đầu tư không phải nộp các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng đã có trên cơ sở dữ liệu quốc gia.

8.3. Bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phải tuân thủ quy định về quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng và có chữ ký số của tổ chức, cá nhân thiết kế theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

8.4. Báo cáo kết quả thẩm tra (nếu có).

9. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới

9.1. Đối với công trình theo tuyến hoặc công trình không theo tuyến:

9.1.1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

9.1.2. Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ 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.

9.1.3. Quyết định phê duyệt dự án; Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng theo quy định tại Nghị định này (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).

9.1.4. 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 đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình, dự án.

9.2. Đối với công trình tín ngưỡng, tôn giáo và phụ trợ:

9.2.1. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình tôn giáo gồm các tài liệu như quy định tại khoản 1 Điều 57 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ và văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan chuyên môn về tín ngưỡng, tôn giáo thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

9.2.2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình tín ngưỡng gồm các tài liệu như quy định tại khoản 1, khoản 2 và điểm a khoản 3 Điều 60 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ, văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan chuyên môn về tín ngưỡng, tôn giáo thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng đối với các công trình tín ngưỡng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng.

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

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng gồm các tài liệu quy định tại khoản 1 Điều 57 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ và văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về hoạt động mỹ thuật.

9.4. Đối với công trình quảng cáo, thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo.

9.5. Đối với công trình của các cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình của các cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế và cơ quan nước ngoài đầu tư tại Việt Nam được thực hiện theo quy định tương ứng tại khoản 1 Điều 57 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày

19/6/2026 của Chính phủ và các điều khoản quy định của Hiệp định hoặc thỏa thuận đã được ký kết với Chính phủ Việt Nam.

10. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn

10.1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

10.2. Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền về vị trí và phương án tuyến; quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền phân đất thực hiện theo giai đoạn hoặc cả dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

10.3. Tài liệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 57 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

10.4. 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng với giai đoạn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 57 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

11. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng cho toàn bộ công trình thuộc dự án, nhóm công trình thuộc dự án

11.1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

11.2. Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ của nhóm công trình hoặc toàn bộ dự án.

11.3. Tài liệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 57 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

11.4. Bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng của từng công trình trong nhóm công trình hoặc toàn bộ công trình thuộc dự án đã được phê duyệt theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 57 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ đối với công trình theo tuyến hoặc không theo tuyến.

12. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ

12.1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

12.2. Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ; văn bản ý kiến của cơ quan chuyên môn về văn hóa cấp tỉnh (trường hợp pháp luật về di sản văn hóa có yêu cầu).

12.3. Hồ sơ thiết kế xây dựng:

a. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân: 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 và cứu nạn, cứu hộ (nếu có yêu cầu); 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 đầu 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;

b. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ của tổ chức: 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 theo quy định của pháp luật về xây dựng kèm theo kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (nếu có yêu cầu); 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 đầu 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.

13. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo, di dời công trình

13.1. Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình, di dời công trình theo Mẫu số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

13.2. Đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo gồm các thành phần sau:

a. Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

b. Bản vẽ hiện trạng của các bộ phận công trình dự kiến sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (kích thước tối thiểu 10x15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.

c. Hồ sơ thiết kế sửa chữa, cải tạo, di dời tương ứng với mỗi loại công trình theo quy định tại Điều 57 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

13.3. Đối với trường hợp di dời công trình gồm các thành phần sau:

a. Bản sao giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nơi công trình sẽ di dời đến và giấy tờ hợp pháp về sở hữu công trình theo quy định của pháp luật.

b. Bản vẽ hoàn công công trình (nếu có) hoặc bản vẽ thiết kế mô tả thực trạng công trình được di dời, gồm mặt bằng, mặt cắt móng và bản vẽ kết cấu chịu lực chính; bản vẽ tổng mặt bằng địa điểm công trình sẽ được di dời tới; bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng tại địa điểm công trình sẽ di dời đến.

c. Báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức có chức năng về thiết kế hoặc kiểm định thực hiện.

d. Phương án di dời do tổ chức có chức năng về thiết kế hoặc kiểm định thực hiện gồm phần thuyết minh về hiện trạng công trình và khu vực công trình sẽ được di dời đến; giải pháp di dời, phương án bố trí sử dụng phương tiện, thiết bị, nhân lực; giải pháp bảo đảm an toàn cho công trình, người, máy móc, thiết bị và công trình lân

cận; bảo đảm vệ sinh môi trường; tiến độ di dời; tổ chức, cá nhân thực hiện di dời công trình; bản vẽ biện pháp thi công di dời công trình.

14. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

14.1. Trên cơ sở kế hoạch thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn, vị trí xây dựng công trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định cụ thể về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

14.2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như quy định đối với từng loại công trình, công trình nhà ở riêng lẻ quy định tại Điều 57 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ. Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn”.

15. Điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng

15.1. Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng:

a. Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc.

b. Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí xây dựng công trình, diện tích xây dựng, số tầng, giải pháp kết cấu chính của công trình.

c. Điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi về phân khu các chức năng sử dụng chính bên trong công trình.

d. Chủ đầu tư không phải thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng trong trường hợp điều chỉnh thiết kế xây dựng nhưng không làm thay đổi các nội dung quy định tại điểm a, b, c nói trên.

15.2. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng gồm:

a. Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

b. Giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ bản vẽ đã được cấp kèm theo giấy phép xây dựng.

c. Bộ bản vẽ thiết kế xây dựng điều chỉnh trong hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ (trường hợp có điều chỉnh dự án thì hồ sơ phải bao gồm thiết kế điều chỉnh tại Báo cáo nghiên cứu khả thi).

d. Báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế xây dựng điều chỉnh theo quy định của Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ, trong đó phải có nội dung về bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường; kèm theo các hồ sơ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 57 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ tương ứng với phần điều chỉnh thiết kế.

đ. Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính

phủ đối với trường hợp việc điều chỉnh thiết kế có thay đổi về diện tích sử dụng đất hoặc chức năng sử dụng đất của công trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

15.3. Việc gia hạn giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a. Đến thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Mỗi giấy phép xây dựng chỉ được gia hạn tối đa 02 lần. Thời gian gia hạn mỗi lần là 12 tháng.

b. Hồ sơ đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng bao gồm Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ; bản chính hoặc bản sao có chứng thực giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng dưới dạng điện tử đã được cấp.

c. Giấy phép xây dựng điều chỉnh, gia hạn được ghi trực tiếp trên bản chính giấy phép xây dựng đã cấp hoặc cấp dưới dạng bản phụ lục bổ sung kèm theo giấy phép xây dựng đã cấp theo mẫu tương ứng tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

d. Trường hợp công trình đã được cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc chia tách, sáp nhập, hợp nhất thì tổ chức nhận chuyển nhượng/nhận góp vốn hoặc tổ chức được hình thành sau chia tách, sáp nhập, hợp nhất được kế thừa giấy phép xây dựng này.

16. Cấp lại giấy phép xây dựng

16.1. Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất. Giấy phép được cấp lại là bản sao giấy phép đã được cấp.

16.2. Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng gồm:

a. Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ.

b. Bản chính hoặc bản sao có chứng thực giấy phép xây dựng đã được cấp đối với trường hợp giấy phép xây dựng bị rách, nát.

16.3. Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ, trong đó nêu rõ lý do đề nghị cấp lại.

17. Thu hồi, hủy giấy phép xây dựng

17.1. Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp sau:

a. Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật.

b. Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

17.2. Việc hủy giấy phép xây dựng được thực hiện đối với trường hợp chủ đầu tư không nộp lại giấy phép xây dựng trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền.

17.3. Trình tự thu hồi, hủy giấy phép xây dựng:

a. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được kết luận thanh tra, văn bản kiểm tra của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng xác định giấy phép xây dựng thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 65 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP

ngày 19/6/2026 của Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy phép xây dựng ban hành quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.

b. Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy phép xây dựng có trách nhiệm gửi quyết định thu hồi giấy phép xây dựng cho tổ chức/cá nhân bị thu hồi và đăng tải trên trang thông tin điện tử của mình; đồng thời gửi thông tin cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình để công bố công khai tại Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày ban hành quyết định.

c. Đối với giấy phép xây dựng được cấp dưới dạng bản giấy, tổ chức, cá nhân bị thu hồi giấy phép xây dựng phải nộp lại bản gốc giấy phép xây dựng cho cơ quan ra quyết định thu hồi giấy phép xây dựng trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi.

d. Trường hợp tổ chức, cá nhân bị thu hồi giấy phép xây dựng không nộp lại giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 65 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền thu hồi ban hành quyết định hủy giấy phép xây dựng và thông báo cho chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình xây dựng. Quyết định hủy giấy phép xây dựng phải được đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan thu hồi giấy phép xây dựng và tích hợp trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng địa phương.

17.4. Tổ chức, cá nhân bị thu hồi giấy phép xây dựng được đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ, sau khi đã nộp lại hoặc hủy giấy phép xây dựng và hoàn thành các trách nhiệm, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

II. QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

1. Điều kiện khởi công xây dựng công trình

1.1. Trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư xây dựng công trình phải có Giấy phép xây dựng trừ các trường hợp được quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025 phải thực hiện gửi thông báo khởi công xây dựng (trừ công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách, công trình xây dựng tạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025, công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân) đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng có thẩm quyền tại địa phương nơi công trình được xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để quản lý, cụ thể như sau:

a. Gửi thông báo khởi công xây dựng đối với công trình quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025.

b. Gửi thông báo khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ tương ứng với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định (không bao gồm Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng) đối với công trình quy định tại các điểm a, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025.

1.2. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, trừ các công trình quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 48 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

1.3. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư công trình quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ, phải gửi thông báo khởi công xây dựng trực tiếp, thông qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến tới cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương theo mẫu thông báo khởi công quy định tại Phụ lục V Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ. Sau khi tiếp nhận, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương có trách nhiệm cập nhật các dữ liệu cần thiết tại thông báo khởi công vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

1.4. Việc bàn giao toàn bộ hoặc một phần mặt bằng xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng trong hợp đồng xây dựng, trừ công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.

1.5. Việc khởi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân chỉ cần đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 48 Luật Xây dựng năm 2025 và được xây dựng trên đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Quản lý trật tự xây dựng

2.1. Việc quản lý trật tự xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 47 Luật Xây dựng năm 2025.

2.2. Nội dung quản lý trật tự xây dựng bao gồm:

a. Kiểm tra việc đáp ứng điều kiện khởi công theo quy định tại Điều 48 Luật Xây dựng năm 2025.

b. Đối với công trình có giấy phép xây dựng: việc quản lý trật tự xây dựng theo các nội dung của giấy phép xây dựng đã được cấp và quy định của pháp luật có liên quan.

c. Đối với công trình thuộc đối tượng không phải có giấy phép xây dựng: kiểm tra việc đáp ứng điều kiện không phải có giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025; sự tuân thủ của việc xây dựng với quy hoạch được sử dụng làm cơ sở lập dự án; kiểm tra sự phù hợp của việc xây dựng với các nội dung, thông số chủ yếu của thiết kế xây dựng tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

2.3. Khi phát hiện vi phạm, cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng phải yêu cầu dừng thi công, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định.

3. Quản lý xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ

3.1. Việc quản lý xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ được thực hiện trên nguyên tắc bảo đảm an toàn cho con người, tài sản, thiết bị, công trình, các công trình lân cận và môi trường xung quanh. Việc thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và quy định khác có liên quan được ban hành bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với công

trình nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ của tổ chức, việc xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ quy định của Chính phủ về hoạt động xây dựng.

3.2. Thiết kế xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ:

a. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ có đồng thời các tiêu chí như sau: dưới 3 tầng, không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m², chiều cao dưới 12 m thì chủ sở hữu nhà ở được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình.

b. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm theo quy định của pháp luật thực hiện.

c. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm theo quy định của pháp luật thực hiện; hồ sơ thiết kế phải tuân thủ các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về phòng cháy, chữa cháy.

3.3. Quản lý thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ:

a. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại cổng ra vào công trường xây dựng; vị trí, kích thước biển báo phải bảo đảm dễ quan sát và hiển thị rõ tên, địa chỉ liên hệ, số điện thoại của chủ sở hữu nhà ở và những nội dung theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm d khoản 1 Điều 13 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ.

b. Chủ sở hữu nhà ở tổ chức thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng và chịu trách nhiệm về an toàn trong thi công xây dựng công trình, công trình lân cận và môi trường trong quá trình thi công xây dựng. Khuyến khích chủ sở hữu nhà ở tổ chức giám sát thi công xây dựng, lập và lưu trữ hồ sơ công trình nhà ở riêng lẻ theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 3 Điều 10 số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ.

c. Chủ sở hữu nhà ở phải tổ chức thi công, giám sát thi công xây dựng công trình theo quy định của Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ, đối với công trình nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10 số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ.
