

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: **1276** /SXD-QLXDCT

Về việc thẩm quyền cấp Giấy phép
xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp xã
và quy định về miễn giấy phép
xây dựng

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **21** tháng 7 năm 2025

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân các xã, phường;
- Ủy ban nhân dân đặc khu Côn Đảo.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 140/2025/NĐ-CP 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 và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, các Nghị định trên có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025, Quốc hội ban hành Luật Đường sắt số 95/2025/QH15, trong đó tại khoản 1 Điều 56 có sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều, khoản, điểm của Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Ngày 07 tháng 7 năm 2025, Bộ Xây dựng có Công văn số 6386/BXD-KTQLXD hướng dẫn thực hiện một số quy định mới trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

Căn cứ các quy định tại các văn bản pháp luật nêu trên và triển khai nội dung hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 6386/BXD-KTQLXD ngày 07 tháng 7 năm 2025, Sở Xây dựng có ý kiến một số nội dung như sau:

1. Về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp xã

Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP: “2. Ngoài các nguyên tắc chung, việc phân định thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng phải bảo đảm chuyển nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trong các luật chuyên ngành, pháp lệnh, nghị quyết, nghị định, thông tư về chính quyền địa phương cấp xã; một số nhiệm vụ chuyển lên chính quyền địa phương cấp tỉnh phù hợp với quyền hạn và năng lực của cấp tỉnh, những nhiệm vụ có tính chấp liên xã, liên ngành và có chuyên môn kỹ thuật cao mà năng lực của cấp xã chưa đáp ứng”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP: “1. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện”.

Do đó, Ủy ban nhân dân các xã phường và đặc khu Côn Đảo cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý (trừ công trình nhà ở riêng lẻ từ cấp II trở lên; công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV trong các khu công nghiệp, khu

chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 51 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ).

2. Về việc miễn giấy phép xây dựng

2.1. Các trường hợp miễn giấy phép xây dựng

Được quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14, điểm b khoản 1 Điều 79 Luật Điện lực năm 2024 (bổ sung điểm i1 vào khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 02 năm 2025): “i1) Công trình trên biển thuộc dự án điện gió ngoài khơi đã được cấp có thẩm quyền giao khu vực biển để thực hiện dự án”) và điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025 (sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2025): “Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”).

2.2. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

- Gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 60/2020/QH14 và điểm b khoản 1 Điều 79 Luật Điện lực năm 2024).

- Tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ: “Kiểm tra các điều kiện khởi công công trình xây dựng theo quy định tại Điều 107 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14. Thực hiện việc thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; mẫu thông báo khởi công được quy định tại Phụ lục V Nghị định này. Trường hợp công trình thuộc đối tượng thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định này thì thông báo khởi công phải được gửi đồng thời tới cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp”.

- Sử dụng đất theo đúng nguyên tắc sử dụng đất và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất được quy định tại Điều 5, Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 (sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh...); và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan về đầu tư xây dựng công trình, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường.

Sở Xây dựng có ý kiến với nội dung nêu trên, kính chuyển Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu Côn Đảo để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố (để báo cáo);
- Ban GD SXD: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
- Lưu VT, QLXDCT.LMT

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Thanh Khiết