

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

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

Số: 24472 /SXD-QLXDCT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 7 năm 2026

Về việc hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu Côn Đảo triển khai công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Xây dựng năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu Côn Đảo

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2026), Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2026) của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng và Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

Nhằm thống nhất quy trình giải quyết hồ sơ không bị gián đoạn, nâng cao hiệu quả cái cách hành chính và chuyển đổi số, Sở Xây dựng hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu Côn Đảo triển khai công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ theo một số quy định chi tiết được tổng hợp như sau:

1. Về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

Ủy ban nhân dân cấp xã cấp giấy phép xây dựng cho công trình cấp III, cấp IV, công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn do mình quản lý (trừ các công trình quy định tại khoản 2 Điều¹ này) theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

2. Về cấp Giấy phép xây dựng

2.1. Cấp Giấy phép xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình
(Điều 50, Điều 51 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)

a. Điều kiện chung

- Phù hợp mục đích sử dụng đất: Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai được xác định tại các giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 44 Luật Xây dựng năm 2025; khoản 1 Điều 50 và Điều 55 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

¹ 2. Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế cấp giấy phép xây dựng cho các công trình được đầu tư xây dựng tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế trong phạm vi được giao quản lý.

- Phù hợp với một trong các loại quy hoạch tương ứng theo quy định (điểm b khoản 1 Điều 44 Luật Xây dựng năm 2025; điểm b khoản 2 Điều 50; điểm g, h, i khoản 1 Điều 26 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP) như sau:

+ Phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị riêng theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy chế quản lý kiến trúc theo pháp luật về kiến trúc hoặc quy hoạch chi tiết ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch, trừ trường hợp cấp giấy phép xây dựng có thời hạn” (điểm b khoản 1 Điều 44 Luật Xây dựng năm 2025).

+ Thiết kế đô thị riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc đối với trường hợp dự án được đầu tư xây dựng tại khu vực đã ổn định về chức năng sử dụng đất không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

+ Phương án tuyến công trình, vị trí công trình, mặt bằng tổng thể của dự án được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 73 Nghị định này chấp thuận đối với dự án đầu tư xây dựng ở các khu vực không thuộc trường hợp phải lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành theo pháp luật về quy hoạch;

+ Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đối với các dự án còn lại.

- Bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật: Bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực cho công trình, công trình lân cận; thực hiện đầy đủ yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng cháy và chữa cháy; bảo đảm khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, đề điều, năng lượng, di tích lịch sử - văn hóa... (điểm c khoản 1 Điều 44 Luật Xây dựng năm 2025; khoản 3 Điều 50 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).

- 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 này. Riêng việc thiết kế xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng².

² 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 này, 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.

- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp với từng loại công trình theo quy định tại Điều 57 Nghị định này.

b. Thành phần hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng mới (*Điều 60 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP*)

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này.

- Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai đề cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 55 Nghị định này; 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).

- Hồ sơ thiết kế xây dựng:

+ 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 đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện; bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề;

+ Đối với công trình 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 đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện; bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề.

c. Thành phần hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo, di dời công trình (*Điều 61 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP*)

- 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 này.

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

+ 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;

+ 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 10 x 15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo;

+ 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 này.

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

+ 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;

+ 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;

+ 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;

+ 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”.

d. Về quy chuẩn tiêu chuẩn áp dụng: thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ³ phải tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn áp dụng; đáp ứng yêu cầu về công năng sử dụng, công nghệ (nếu có); an toàn xây dựng; phòng cháy và chữa cháy; bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu và các yêu cầu kỹ thuật khác (Điều 20 Luật Xây dựng năm 2025). Nội dung yêu cầu kỹ thuật chung về thiết kế nhà ở riêng lẻ khi xây dựng mới tham khảo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13967:2024.

e. Yêu cầu về an toàn cháy quy định tại Điều 9 TCVN 13967:2024 áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ có quy mô thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

+ Có chiều cao dưới 7 tầng (hoặc có chiều cao PCCC dưới 25 m);

+ Có khối tích dưới 5.000 m³;

³ Theo khoản 2 Điều 10 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ:

“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 250m², chiều cao dưới 12m 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 này: 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”.

- + Có 1 tầng hầm (hoặc 1 tầng nửa/bán hầm và không bao gồm tầng hầm).
- Nhà ở riêng lẻ có quy mô như sau thì phải áp dụng quy định tại QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD:
 - + Cao từ 7 tầng trở lên (hoặc có chiều cao PCCC từ 25 m trở lên);
 - + Hoặc có khối tích từ 5 000 m³ trở lên;
 - + Hoặc có nhiều hơn 1 tầng hầm đến 3 tầng hầm

2.2. Điều chỉnh, gia hạn Giấy phép xây dựng (Điều 63 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)

“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 khoản 1 Điều này.

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 này;
- 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 này (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 này, 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 này 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 này 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.

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 này; 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 này;

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”.

2.3. Cấp lại giấy phép xây dựng (Điều 64 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)

“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.

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 này;

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.

3. Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định này, trong đó nêu rõ lý do đề nghị cấp lại”.

2.4. Thu hồi, hủy giấy phép xây dựng (Điều 65 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)

“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.

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.

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 này, 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 này, 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.

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 này 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”.

2.5. Cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn

- Điều kiện cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn thực hiện theo Điều 52 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

- Quy mô, thời hạn tồn tại của công trình được quy định tại Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; quy định về quy mô, thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Thành phần hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo Điều 62 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP: hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn tương tự 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.

3. Hình thức nộp hồ sơ, thời gian giải quyết

3.1. Hình thức nộp hồ sơ: Tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng thực hiện nộp 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. *(khoản 1 Điều 54, khoản 1 Điều 56 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)*

3.2. Thời gian giải quyết

- Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ dưới dạng bản điện tử có giá trị pháp lý, thời gian xem xét cấp giấy phép xây dựng mới, điều chỉnh, sửa chữa cải tạo, di dời hoặc cấp giấy phép có thời hạn đối với nhà ở riêng lẻ là trong thời hạn 07 ngày làm việc *(điểm b khoản 1 Điều 54 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)*.

- Thời gian gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng là trong thời hạn 05 ngày làm việc *(điểm b khoản 1 Điều 54 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)*.

4. Quy trình xem xét, giải quyết

4.1. Tiếp nhận hồ sơ: Bộ phận tiếp nhận 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 *(điểm a khoản 1 Điều 54 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)*.

4.2. Quy trình cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng *(khoản 2 Điều 54 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP)*:

“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”.

4.3. Quy trình gia hạn hoặc cấp lại giấy phép xây dựng (khoản 3 Điều 54 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP):

“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”.

4.4. Đóng dấu xác nhận bản vẽ (điểm b khoản 5 Điều 54 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP): Khi hồ sơ đủ điều kiện, Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành

giấy phép xây dựng và sử dụng chữ ký điện tử của cơ quan mình hoặc mẫu dấu theo quy định tại Mẫu số 06 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 217/2026/NĐ-CP để đóng dấu xác nhận bản vẽ thiết kế kèm theo giấy phép xây dựng cấp cho chủ đầu tư.

5. Quản lý trật tự xây dựng

Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu Côn Đảo chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn quản lý. Quản lý trật tự xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 47 Luật Xây dựng năm 2025 và Điều 67 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

5.1. Việc quản lý trật tự xây dựng phải được thực hiện từ khi tiếp nhận thông báo khởi công, khởi công xây dựng công trình cho đến khi công trình được nghiệm thu, bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng nhằm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm (*khoản 1 Điều 47 Luật Xây dựng năm 2025; khoản 1 Điều 67 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP*).

5.2. Nội dung quản lý trật tự xây dựng, bao gồm

- Kiểm tra điều kiện khởi công: việc đáp ứng điều kiện khởi công theo quy định tại Điều 48 Luật Xây dựng năm 2025 (*điểm a khoản 2 Điều 67 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP*). Công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi khởi công chỉ cần đáp ứng điều kiện có giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc diện phải cấp phép hoặc đáp ứng điều kiện được miễn giấy phép xây dựng theo quy định và được xây dựng trên đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai (*khoản 3 Điều 48, Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025*).

- Đối với công trình có giấy phép xây dựng: Thực hiện 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 (*điểm b khoản 2 Điều 67 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP*).

- Đối với công trình thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng: Kiểm tra việc đáp ứng điều kiện được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025; kiểm tra sự tuân thủ của việc xây dựng với quy hoạch được sử dụng làm cơ sở lập dự án và 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 (nếu có) (*điểm c khoản 2 Điều 67 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP*).

5.3. Xử lý và áp dụng biện pháp ngăn chặn

- Tổ chức thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trên địa bàn (*điểm a khoản 8 Điều 73 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP*).

- Khi phát hiện vi phạm, phải yêu cầu dừng thi công, thực hiện giám sát việc ngừng thi công, áp dụng các biện pháp cần thiết buộc dừng thi công theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính và thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo thẩm quyền (*khoản 4 Điều*

47 Luật Xây dựng năm 2025; khoản 3 Điều 67, điểm b và điểm c khoản 8 Điều 73 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).

5.4. Cung cấp dữ liệu⁴: Khi thực hiện và sau khi kết thúc thủ tục hành chính, cơ quan thực hiện thủ tục hành chính, cơ quan chuẩn bị dự án có trách nhiệm cung cấp thông tin, dữ liệu lên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng (khoản 4 Điều 7 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP).

6. Về quản lý thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ: Thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

6.1. Về nguyên tắc quản lý và nghiệm thu nhà ở riêng lẻ: khoản 5 Điều 4 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP quy định việc quản lý xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ, đồng thời khuyến khích chủ sở hữu nhà ở áp dụng các quy định tại Nghị định này để tổ chức giám sát, thi công, nghiệm thu công trình nhà ở riêng lẻ.

6.2. Về trách nhiệm tổ chức thi công, giám sát và nghiệm thu của chủ sở hữu: Theo điểm b khoản 3 Điều 10 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP: 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 c⁵ khoản này.

6.3. Về đối tượng phải được cơ quan Nhà nước kiểm tra công tác nghiệm thu: Theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP: Việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng chỉ áp dụng đối với các công trình:

- Công trình thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp theo quy định tại Phụ lục IX Nghị định này.
- Công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng theo quy định của Chính phủ về quản lý hoạt động xây dựng.

⁴ Toàn bộ thông tin kết quả cấp phép, kiểm tra xử lý vi phạm đối với nhà ở riêng lẻ phải được cập nhật kịp thời, đầy đủ lên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng

⁵ Điểm c khoản 3 Điều 10: Chủ sở hữu nhà ở phải tổ chức thi công, giám sát thi công xây dựng công trình theo quy định của Nghị định này đối với công trình nhà ở riêng lẻ từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên (quy định tại điểm c khoản 2 Điều 10)

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình, tổ hợp công trình hoặc một dây chuyền công nghệ, cơ quan nhà nước chỉ thực hiện kiểm tra đối với các hạng mục công trình, công trình xây dựng thuộc hai trường hợp trên.

Trên đây là hướng dẫn của Sở Xây dựng về triển khai công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ theo quy định Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng và Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vướng mắc phát sinh, đề nghị Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu Côn Đảo kịp thời báo cáo và đề xuất cụ thể đến Sở Xây dựng để được hỗ trợ hướng dẫn giải quyết hoặc báo cáo đề xuất đến cơ quan thẩm quyền để xem xét, quyết định theo quy định trường hợp vượt thẩm quyền của Sở Xây dựng ./.

Ghi chú: Nội dung hướng dẫn nêu trên chỉ mang tính chất tổng hợp, hệ thống đối với một số quy định áp dụng từ các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên nhưng không thay thế cho các quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật này trong quá trình áp dụng triển khai thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Ban GD SXĐ: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
 - Lưu VT, QLXDCT. (02)
- H@T

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ
XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Huỳnh Thanh Khiết