

Số: /2025/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;

Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đường sắt số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP 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;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 02/2025/TT-BXD;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 15812/TTr-SXD-QLXDCT ngày 13 tháng 11 năm 2025, Công văn số 15809/SXD-QLXDCT ngày 13 tháng 11 năm 2025 và kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 4837/BC-STP ngày 08 tháng 10 năm 2025, Công văn 8159/STP-VB ngày 18 tháng 12 năm 2025;

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định 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.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Quyết định này quy định

a) Phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao; Ban Quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao; Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu.

b) Quy mô và thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14; điểm k khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15).

2. Quyết định này áp dụng cho cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng và các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14; điểm b khoản 1 Điều 79 Luật Điện lực số 61/2024/QH15; điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 và các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành có liên quan.

Điều 2. Về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phân cấp cho:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ (trừ công trình nhà ở riêng lẻ từ cấp II trở lên) và công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên (trừ các công trình được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phân cấp tại điểm b khoản này) với nguyên tắc đơn vị hành chính cấp xã chiếm tỷ lệ diện tích khu đất xây dựng công trình lớn hơn sẽ thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng.

b) Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao; Ban Quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng thuộc chức năng và trong phạm vi địa giới được giao quản lý.

c) Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với tất cả công trình còn lại, trừ các công trình đã được phân cấp tại điểm a, b khoản 1 Điều này.

2. Đối với dự án có nhiều công trình với loại và cấp công trình khác nhau thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo công trình có cấp cao nhất của dự án.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được sử dụng con dấu của cơ quan, đơn vị mình và có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại, thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

4. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng không thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp không đúng quy định thì Ủy ban nhân dân Thành phố trực tiếp quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.

5. Trường hợp khi điều chỉnh thiết kế xây dựng hoặc sửa chữa, cải tạo công trình làm thay đổi cấp của công trình thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo cấp của công trình sau điều chỉnh thiết kế hoặc công trình sửa chữa, cải tạo.

Điều 3. Quy mô xây dựng và thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Trường hợp thuộc khu vực có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch phân khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

a) Về quy mô xây dựng, tối đa 03 tầng (số tầng cao được xác định theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng). Trường hợp sửa chữa, cải tạo (có thời hạn) thì theo số tầng cao hiện hữu được công nhận.

b) Trường hợp xây dựng tầng hầm, đối với công trình xây dựng mới (có thời hạn) quy mô tối đa 01 tầng hầm; đối với công trình sửa chữa, cải tạo (có thời hạn) theo số tầng hầm hiện hữu được công nhận.

c) Các chỉ tiêu xây dựng phải phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng, Quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 94 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

2. Trường hợp thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt,

công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền:

a) Về quy mô xây dựng, tối đa 01 tầng (số tầng cao được xác định theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng). Trường hợp công trình sửa chữa, cải tạo (có thời hạn) thì theo số tầng cao và tầng hầm công trình hiện hữu được công nhận.

b) Các chỉ tiêu xây dựng phải phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng, Quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 94 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

3. Thời hạn tồn tại của công trình được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn do cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ thời hạn tính đến thời điểm thực hiện quy hoạch (*được thể hiện tại quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*) nhưng tối đa không quá 05 năm và theo yêu cầu quản lý, phát triển của từng khu vực xem xét khi giải quyết cấp giấy phép xây dựng. Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn mà quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn có điều chỉnh kéo dài thời hạn thực hiện quy hoạch thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình nêu trên. Trường hợp Chủ đầu tư tiếp tục có nhu cầu xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo công trình thì thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn thực hiện của quy hoạch điều chỉnh. Việc công nhận quyền sở hữu công trình và tài sản trên đất được thực hiện theo pháp luật đất đai.

4. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp quy định tại điểm khoản 1 và khoản 2 Điều này và đã có kế hoạch sử dụng đất cấp xã theo quy định thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

5. Các nội dung khác được thực hiện theo quy định tại Điều 94 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14; khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15.

6. Trong thời hạn (kể cả thời gian được gia hạn theo quy định) được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn thì việc công nhận quyền sở hữu công trình xây dựng tương ứng và việc hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn.

Trong trường hợp phải bị tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, theo quy định do cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai chủ trì xem xét và được thực hiện theo pháp luật đất đai.

Điều 4. Về sự phối hợp và trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; các cơ quan, đơn vị được phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm:

a) Tổ chức, thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật khác có liên quan; niêm yết công khai Quyết định này tại nơi tiếp nhận hồ sơ; báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) về Sở Xây dựng và Cục Thống kê Thành phố để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bộ Xây dựng.

b) Theo dõi, quản lý giấy phép xây dựng có thời hạn đã cấp; đồng thời thực hiện thông báo và chịu trách nhiệm về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn mà quy hoạch có điều chỉnh kéo dài thời hạn thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành có trách nhiệm phối hợp, trả lời và cung cấp đầy đủ các thông tin trong thời hạn 05 ngày kể từ khi nhận được yêu cầu của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

3. Ban Quản lý đường sắt đô thị Thành phố

a) Phối hợp Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu có liên quan cập nhật ranh, hướng tuyến các tuyến đường sắt đô thị vào đồ án quy hoạch xây dựng để trình, phê duyệt và công bố theo quy định.

b) Phối hợp Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân xã, phường và các đơn vị có liên quan lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức thực hiện việc xác định, cắm mốc giới ngoài thực địa; cung cấp bản đồ quy hoạch hướng tuyến, hành lang bảo vệ được duyệt đến các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và các đơn vị có chức năng liên quan để quản lý và thực hiện theo đúng quy định.

c) Phối hợp với Chủ đầu tư dự án khác khi thực hiện hoạt động xây dựng trong phạm vi đất dành cho đường sắt, thực hiện cung cấp hồ sơ bản vẽ, hồ sơ ranh mốc, hành lang bảo vệ các tuyến đường sắt đô thị.

4. Sở Xây dựng

a) Triển khai, hướng dẫn việc thực hiện Quyết định này đến các cơ quan chuyên môn về xây dựng và các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố. Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất

công tác cấp giấy phép xây dựng tại các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố.

b) Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị các Bộ, ngành trung ương hướng dẫn giải quyết những khó khăn vướng mắc.

5. Sở Quy hoạch – Kiến trúc

a) Phối hợp Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu trong công tác rà soát các quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu chức năng và các quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nội dung đề xuất điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

b) Phối hợp Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu xác định lộ giới, chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu chức năng đã được phê duyệt và công bố, để trình đề án, kế hoạch tổ chức và triển khai cắm mốc giới theo quy định; tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu chức năng theo đúng quy định.

c) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu trong việc rà soát các khu vực đô thị đặc thù nhằm phù hợp với Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố.

6. Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu

a) Công bố công khai theo quy định các quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết khu chức năng quy hoạch chỉ giới đường đỏ của đường và hẻm (đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành); Quy chế quản lý kiến trúc theo pháp luật về kiến trúc.

b) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan trong tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu chức năng; công tác rà soát các quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu chức năng và các quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nội dung đề xuất điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

c) Cập nhật trên bản đồ địa chính, phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức xác định, cắm mốc giới ngoài thực địa các quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết

khu chức năng, quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành); hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

7. Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao; Ban Quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao

a) Công bố công khai theo quy định các quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết khu chức năng (đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành).

b) Tổ chức xác định, cắm mốc giới ngoài thực địa các quy hoạch phân khu, quy hoạch phân khu chức năng, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết khu chức năng, quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng (đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành); hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

1. Công trình xây dựng đã nộp hồ sơ đề nghị cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng cấp mới, điều chỉnh, sửa chữa cải tạo, gia hạn, cấp lại, thu hồi giấy phép xây dựng trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì được xem xét giải quyết như sau:

a) Tiếp tục xem xét, giải quyết theo các quy định pháp luật về xây dựng và các quy định khác có liên quan tại thời điểm nộp hồ sơ.

b) Xem xét, giải quyết theo Quyết định này nếu không thuộc trường hợp quy định điểm a khoản 1 Điều này.

2. Đối với công trình đã được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trước ngày Quyết định này có hiệu lực; sau khi hết thời hạn tồn tại của công trình được ghi tại giấy phép xây dựng có thời hạn thì được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép hiện nay xem xét gia hạn thời gian tồn tại của công trình theo quy định tại Quyết định này và các quy định khác có liên quan hiện hành.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng công trình và quy định quy mô, thời hạn tồn tại

công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và các nội dung về cấp giấy phép xây dựng tại Điều 9, Điều 10 Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về ban hành quy định phân cấp trách nhiệm quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng, chất lượng, thi công xây dựng, bảo trì công trình xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp, Trưởng Ban Quản lý Khu công nghệ cao; Trưởng ban Ban Quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao; Thủ trưởng các sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu; các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời cho Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp các ý kiến, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, quyết định.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ thì nội dung dẫn chiếu áp dụng theo văn bản được ban hành sau./.

Nơi nhận:

- Như khoản 1 Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam Thành phố;
- TTUB: CT các PCT;
- VPUB: các PCVP; các Phòng thuộc VPUB;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Lưu: VT, (ĐT/MTu).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Cường