

TP. HCM ban hành quy định mới về cấp phép xây dựng nhà ở và công trình có thời hạn

09:49 25/12/2025

UBND TP. HCM vừa ban hành Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND, quy định chi tiết về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng cũng như các điều kiện áp dụng đối với công trình xây dựng có thời hạn, phù hợp với tình trạng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại từng khu vực.

Theo đó, UBND xã, phường và đặc khu được giao thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ (không bao gồm nhà ở riêng lẻ từ cấp II trở lên) và các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng chỉ có công trình cấp III, cấp IV, trong trường hợp các công trình này nằm trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp xã trở lên. Với các công trình nằm trên nhiều địa bàn, đơn vị hành chính cấp xã có diện tích đất xây dựng lớn hơn sẽ thực hiện việc cấp phép.

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



Ảnh minh họa (Ảnh: Nguyễn Châu)

Sở Xây dựng TP. HCM là cơ quan cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình còn lại. Trường hợp dự án có nhiều công trình với loại và cấp khác nhau, thẩm quyền cấp phép được xác định theo công trình có cấp cao nhất trong dự án.

Bên cạnh việc phân cấp thẩm quyền, quyết định cũng quy định cụ thể quy mô xây dựng đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, căn cứ vào tình trạng quy hoạch của khu vực.

Đối với khu vực đã có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch phân khu chức năng được phê duyệt và công bố nhưng chưa triển khai thực hiện, chưa có quyết định thu hồi đất, công trình được phép xây dựng mới với quy mô tối đa 3 tầng. Trường hợp sửa chữa, cải tạo có thời hạn thì được thực hiện theo số tầng hiện hữu đã được công nhận.

Việc xây dựng tầng hầm cũng được quy định rõ ràng. Đối với công trình xây dựng mới có thời hạn, quy mô tối đa là 1 tầng hầm; đối với công trình sửa chữa, cải tạo có thời hạn, số tầng hầm được giữ nguyên theo hiện trạng đã được công nhận.

Trong trường hợp khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết khu chức năng được phê duyệt nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất, công trình chỉ được phép xây dựng tối đa 1 tầng. Nếu thực hiện sửa chữa, cải tạo thì được giữ nguyên số tầng và tầng hầm hiện hữu đã được công nhận.

Thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn do cơ quan cấp phép xác định, căn cứ vào tiến độ thực hiện quy hoạch, nhưng tối đa không quá 5 năm.

Trường hợp quy hoạch được điều chỉnh hoặc kéo dài thời gian triển khai, cơ quan đã cấp giấy phép có trách nhiệm thông báo việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình. Nếu chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng mới hoặc tiếp tục sửa chữa, cải tạo, phải thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định mới.

Quyết định cũng nêu rõ, việc công nhận quyền sở hữu đối với công trình xây dựng và tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Đáng chú ý, đối với nhà ở riêng lẻ và công trình xây dựng nằm trong khu vực đã có kế hoạch sử dụng đất cấp xã, cơ quan chức năng không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho xây dựng mới, mà chỉ xem xét cấp phép đối với hoạt động sửa chữa, cải tạo.

Hoàng Bách (t/h)