

Số: /BXD-KTQLXD
V/v trả lời kiến nghị của Sở Xây dựng
thành phố Hồ Chí Minh

Hà Nội, ngày tháng 11 năm 2025

Kính gửi: Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện Quyết định số 1313/QĐ-BXD ngày 12/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc thành lập Tổ công tác của Bộ Xây dựng để làm việc, nắm bắt tình hình thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến phạm vi quản lý nhà nước của Bộ tại địa phương, ngày 19/8/2025, Tổ công tác của Bộ Xây dựng đã làm việc với Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Tại cuộc làm việc, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã có báo cáo về các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện nhiệm vụ chuyên môn về xây dựng khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp. Về nội dung khó khăn, vướng mắc trong lĩnh vực cấp giấy phép xây dựng, sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Kiến nghị của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh

"Theo quy định tại Điều 93 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa, đổi bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14 và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024), điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ, cụ thể như sau:

- Nhà ở riêng lẻ tại đô thị: phải phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về đô thị và nông thôn; đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

- Nhà ở riêng lẻ tại nông thôn: phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn".

Tuy nhiên, hiện nay trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau khi sáp nhập (tỉnh Bình Dương và tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu), nhiều khu vực chưa có quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

Đề nghị Bộ Xây dựng có ý kiến hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Đề xuất: căn cứ quy hoạch phân khu theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, quy định quản lý được duyệt kèm theo và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Ý kiến của Bộ Xây dựng

1. Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 93 Luật Xây dựng năm 2014¹:
"2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đáp ứng các điều kiện quy định tại

¹ Được sửa đổi, bổ sung tại điểm d, điểm i khoản 1 Điều 57 luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024

khoản 1 Điều này và phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn; đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định thì phải phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị riêng hoặc quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn khi xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn."

Theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Luật Xây dựng năm 2014²: "*Phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.*".

Tại khoản 2, khoản 3 Điều 50 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 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 đã quy định chi tiết về các loại quy hoạch, văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là điều kiện cấp giấy phép xây dựng. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh tổ chức và hướng dẫn việc thực hiện theo đúng quy định.

2. Đối với các khu vực "*chưa có quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn*", đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh tham mưu, đề xuất với cấp có thẩm quyền chỉ đạo và tổ chức thực hiện lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng theo pháp luật về đô thị và nông thôn hoặc quy chế quản lý kiến trúc theo quy định của pháp luật về kiến trúc để có đủ căn cứ thực hiện đúng quy định pháp luật hiện hành.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Vụ Pháp chế (để p/h);
- Lưu: VT, KTQLXD_(NTH).

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC KINH TẾ
- QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

Bùi Văn Dưỡng

² Được sửa đổi, bổ sung tại điểm h khoản 1 Điều 57 luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024