

UBND TỈNH PHÚ THỌ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLĐT XD

Phú Thọ, ngày tháng năm 2025

V/v hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, miễn giấy phép xây dựng, công tác quản lý trật xây dựng đối với các dự án khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã, phường.

Ngày 12/6/2025, 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 01/7/2025.

Ngày 27/6/2025, 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 01/7/2025.

Ngày 07/7/2025, 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 07/7/2025, Sở Xây dựng thông báo một số nội dung như sau:

1. Về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

1.1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị:

Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 16, điểm c, điểm d khoản 1 Điều 44 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ đối với dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc danh mục tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ (xác định theo công trình có cấp cao nhất theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD và Thông tư số 02/2025/TT-BXD).

1.2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải thực hiện thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (bao

gồm cả điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng) và chịu trách nhiệm bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng. Nội dung thẩm định của chủ đầu tư, người quyết định đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng (theo quy định tại khoản 6 Điều 11 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP). Chủ đầu tư nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP.

- Đối với công trình nhà ở xã hội thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thì việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp công trình nhà ở xã hội thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được tách thành dự án thành phần theo quy định của pháp luật về xây dựng thì việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP (theo quy định tại khoản 7 Điều 11 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP).

2. Về việc miễn cấp giấy phép xây dựng và khởi công xây dựng.

2.1. Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng, các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng bao gồm:

- "a) Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp;*
- b) Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng;*
- c) Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 của Luật này;*
- d) Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;*
- đ) Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Chính phủ;*
- e) Công trình xây dựng nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch xây*

dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

g) Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này;

h) 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;

i) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;"

2.2. Trách nhiệm của chủ đầu tư khi thực hiện khởi công công trình:

Chủ đầu tư xây dựng công trình có trách nhiệm 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 khoản 3 Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP. 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 số 06/2021/NĐ-CP thì thông báo khởi công phải được gửi đồng thời tới cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp (Sở Xây dựng Phú Thọ).

Chỉ được phép khởi công xây dựng công trình khi đáp ứng được các điều kiện khởi công theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

Chấp hành, tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường, phòng chống cháy nổ và các quy định có liên quan trong quá trình thực hiện dự án.

3. Đề nghị Ủy ban nhân dân các xã, phường:

- Tiếp nhận thông báo khởi công của chủ đầu tư theo quy định. Chủ động kiểm tra, giám sát và có biện pháp kiểm soát việc thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc chấp hành thực hiện thông báo khởi công công trình theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021.

- Thực hiện các quy định về quản lý trật tự xây dựng theo Điều 67 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP; Trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại khoản 8, 9 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP và khoản 8 Điều 7 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Văn bản số 633/UBND-CN3 ngày 17/7/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc chỉ đạo việc

áp dụng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 2 cấp.

- Thực hiện trách nhiệm công bố công khai thông tin liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư cung cấp theo khoản 5 Điều 14 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP.

Sở Xây dựng cung cấp thông tin và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, miễn giấy phép xây dựng, công tác quản lý trật tự xây dựng đối với các dự án khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh để chủ đầu tư và các cơ quan, đơn vị được biết và chủ động thực hiện theo trách nhiệm và chức năng, nhiệm vụ quản lý. Quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc liên quan đến lĩnh vực quản lý của Sở Xây dựng, đề nghị phản ánh cụ thể bằng văn bản về Sở Xây dựng để được hướng dẫn, phối hợp giải quyết ./.

(Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, nhà ở xã hội đang được triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh kèm theo Văn bản này)

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND tỉnh (b/c);
 - GĐ, các PGĐ Sở;
 - Các phòng chuyên môn thuộc Sở;
 - Website SXD;
 - Lưu: VT, QLĐT XD.
- (hvp)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đào Hoàng Chinh