

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: **4440**/SXD-QLXDCT
Về đề xuất cắt giảm thủ tục cấp Giấy
phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ
tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt
bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến
trúc công trình) được phê duyệt hoặc
chấp thuận phù hợp quy định

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **29** tháng 6 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Thực hiện Công điện số 78/CĐ-TTg ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về tập trung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng và Công văn số 3955/UBND-ĐT ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc triển khai thực hiện Công điện số 78/CĐ-TTg ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ; thời gian qua, Sở Xây dựng đã thực hiện rà soát các quy định pháp luật có liên quan và tình hình triển khai dự án thực tế trên địa bàn Thành phố.

Nay, Sở Xây dựng báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

I. Về triển khai chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố

Ngày 06 tháng 6 năm 2025, Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 499/QĐ-SXD-QLXDCT về việc thành lập Tổ triển khai Công điện số 78/CĐ-TTg ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về tập trung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, Sở Xây dựng có Công văn số 3538/SXD-QLXDCT (đính kèm danh mục 356 dự án có quy hoạch tỷ lệ 1/500 được phê duyệt/thỏa thuận/có ý kiến qua nhiều thời kỳ), do Thanh tra Sở Xây dựng và các Đội Thanh tra xây dựng địa bàn cung cấp) đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 6, 7, 8, 12, Bình Tân, Tân Phú; Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Hóc Môn, Nhà Bè và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức có ý kiến về các nội dung liên quan việc triển khai xây dựng nhà ở riêng lẻ qua các thời kỳ của tổ chức, cá nhân tại các dự án nêu trên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp với thành phần tham dự gồm Ủy ban nhân dân Quận 6, 7, 8, 12, Bình Tân, Tân Phú; Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Hóc Môn, Nhà Bè và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, để rà soát và có ý kiến đối với việc triển khai xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các dự án đã có quy hoạch chi tiết 1/500 nêu trên.

Qua nội dung thống nhất tại cuộc họp, Sở Xây dựng đã tiếp tục phối hợp với các đơn vị để rà soát các trường hợp đủ điều kiện miễn Giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật hiện hành.

II. Đánh giá chung về cấp Giấy phép xây dựng và xử lý vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố

1. Về tình hình cấp Giấy phép xây dựng

Hiện nay trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng được pháp luật hiện hành quy định và được Ủy ban nhân dân Thành phố phân cấp cụ thể như sau:

- Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II trừ các công trình thuộc địa bàn quản lý của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp.

- Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp cấp Giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II trên địa bàn do mình quản lý.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy phép xây dựng đối với công trình Nhà ở riêng lẻ và công trình cấp III, cấp IV trên địa bàn do mình quản lý

Số lượng Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố từ năm 2019 đến 2024: 139.596 giấy phép, trong đó:

- + Năm 2019: 38.563 giấy phép.
- + Năm 2020: 29.707 giấy phép.
- + Năm 2021: 18.958 giấy phép.
- + Năm 2022: 21.489 giấy phép.
- + Năm 2023: 14.667 giấy phép.
- + Năm 2024: 16.212 giấy phép.

Theo số liệu hiện nay trong 6 tháng đầu năm 2025, toàn Thành phố cấp 13.986 giấy phép xây dựng (so với cùng kỳ năm 2024, tăng 1.981 giấy phép xây dựng, tỷ lệ tăng 17%), với tổng diện tích sàn xây dựng là 3.553.667,12m² (so với cùng kỳ năm 2024, tăng 768.723,72m², tỷ lệ tăng 28%).

2. Thực trạng quản lý trật tự xây dựng đối với công trình được miễn Giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 67 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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: “b) Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng, nội dung quản lý trật tự xây dựng gồm: kiểm tra sự đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14; sự tuân thủ của việc xây dựng với quy hoạch được sử dụng làm cơ sở lập dự án và quy định của pháp luật có liên quan; kiểm tra sự phù hợp của việc xây dựng với các nội dung, thông số chủ yếu của thiết kế đã được thẩm định đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.”.

Căn cứ khoản 8, khoản 9 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP¹ quy định trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Căn cứ Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành kèm theo Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố được sửa đổi, bổ sung năm 2024 (theo Quyết định số 120/2024/QĐ-UBND);

Hiện nay các công trình xây dựng thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) thuộc trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý của Đội Thanh tra địa bàn thuộc Thanh tra Sở Xây dựng và Thanh tra Xây dựng thành phố Thủ Đức là đơn vị chủ trì, phối hợp Phòng Quản lý đô thị, Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện công tác này.

Việc kiểm tra đối với các công trình miễn phép chủ yếu kiểm tra theo mẫu nhà đính kèm Quyết định phê duyệt 1/500 hoặc nội dung thiết kế được thẩm định, phê duyệt kèm theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt hoặc thỏa thuận theo quy định.

III. Quy định pháp luật hiện hành về việc miễn phép xây dựng

Công trình miễn Giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH-14 và các văn bản qui định pháp luật khác có liên quan), *cụ thể:*

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 theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn 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

¹ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 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

lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn 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) Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước 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 khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã 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;

i1) Công trình trên biển thuộc dự án điện gió ngoài khơi đã được cấp có thẩm quyền giao khu vực biển để thực hiện dự án;

k) Chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại các điểm b, e, g, h, i và i1 khoản này, trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i khoản này 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 đó, đối với công trình nhà ở riêng lẻ được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định thì phải đáp ứng đầy đủ 03 điều kiện sau:

- Có quy mô dưới 07 tầng.
- Thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
- Có quy hoạch chi tiết 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc thỏa thuận phù hợp quy định.

IV. Kết quả rà soát, đánh giá các khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500

Qua rà soát lần đầu 356 dự án có nhà ở thấp tầng có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc thỏa thuận theo quy định (với tổng cộng khoảng 55.000 căn nhà).

Trong số 356 dự án nêu trên có 112 dự án đủ điều kiện miễn Giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật hiện hành về xây dựng (đính kèm Phụ lục 1) trong đó các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định tại Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình được chấp thuận), quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, mẫu nhà được duyệt và các pháp lý khác có liên quan.

V. Đề xuất triển khai giai đoạn 1 về cắt giảm thủ tục cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 78/CĐ-TTg ngày 29 tháng 5 năm 2025 và chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét chấp thuận:

- Giao Sở Xây dựng thực hiện công bố (Giai đoạn 1) Danh mục 112 dự án đã đủ điều kiện miễn Giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật về xây dựng (đã được Sở Xây dựng, Thanh tra Sở Xây dựng phối hợp Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố Thủ Đức rà soát). Tổ chức kiểm tra việc thực hiện và hướng dẫn Ủy ban nhân dân các phường - xã giải quyết khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

- Giao Ủy ban nhân dân các phường - xã niêm yết công khai Danh mục các dự án đã đủ điều kiện miễn Giấy phép xây dựng, các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định; hướng dẫn cá nhân/tổ chức tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình) được phê duyệt hoặc chấp thuận phù hợp quy định và tuân thủ các quy định pháp luật về khởi công xây dựng khi tiếp nhận Thông báo thời điểm khởi công xây dựng.

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan triển khai thực hiện giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình đối với nhà ở riêng lẻ (được miễn Giấy phép xây dựng) tại danh mục do Sở Xây dựng công bố.

VI. Đề xuất kế hoạch triển khai các giai đoạn tiếp theo

- Sau ngày 01 tháng 7 năm 2025, Sở Xây dựng tiếp tục phối hợp Ủy ban nhân dân xã, phường (kế thừa từ Ủy ban nhân dân Quận, Huyện, thành phố Thủ Đức) thực hiện rà soát, tiếp tục công bố các dự án đã có quy hoạch chi tiết 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình) đã được phê duyệt hoặc chấp thuận và đã đủ điều kiện miễn Giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật về xây dựng.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng, theo đó kiến nghị cho phép Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thí điểm "**Miễn Giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phù hợp quy định**" (không yêu cầu phải là nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở và mở rộng đối tượng được miễn Giấy phép xây dựng tại khu vực có thiết kế đô thị (với các nội dung chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đảm bảo tương ứng yêu cầu của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định).

- Triển khai kế hoạch rà soát, tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phủ kín các khu vực đô thị dọc theo các tuyến đường giao thông trục chính cấp quốc gia, cấp thành phố có chủ trương đầu tư xây dựng mở rộng theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt: đường Vành đai 2, đường Vành đai 3, đường

Vành đai 4, Quốc lộ 1, Quốc lộ 22... để thực hiện miễn Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Trên đây là nội dung báo cáo của Sở Xây dựng, kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận ban hành văn bản chỉ đạo Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các phường, xã (kế thừa từ Ủy ban nhân dân các Quận, Huyện và thành phố Thủ Đức) và các cơ quan liên quan về công bố Danh mục các dự án đã đủ điều kiện miễn Giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật về xây dựng (đính kèm Phụ lục 1); đồng thời, giao trách nhiệm các cơ quan chức năng theo thẩm quyền phối hợp thực hiện trong công tác quản lý trật tự xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình theo quy định.

Kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận: *g*

- Như trên;
 - TTUB: CT, các PCT (để báo cáo);
 - Ban GD SXD: Q. GD, PGD Khiết, PGD Kiên (để báo cáo);
 - VP.UBTP: CVP, các PCVP (để biết);
 - Sở Nông nghiệp và Môi trường (để phối hợp);
 - Thanh tra SXD; P.QHKVTT (để biết);
 - Lưu: VT, QLXDCT-NHT. *Chức*
- (đính kèm văn bản liên quan)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Huỳnh Thanh Khiết



PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM CÔNG VĂN SỐ 4440./SXD-QLXDCT NGÀY 29 THÁNG 6 NĂM 2025 CỦA SỞ XÂY DỰNG

STT	Tên dự án	Địa chỉ dự án	Chủ đầu tư
1	2	3	4
1	Khu nhà ở Khu phố chợ An Dương Vương	Phường 10, Quận 6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú;
2	Khu tái định cư 2,9ha	Phường 10, Quận 6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú;
3	Khu dân cư Rạch Ruột Ngựa	Phường 10, Quận 6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú;
4	Khu nhà ở Tân Quy Đông	Phường Tân Phong, Quận 7	Công ty Đầu tư Xây dựng Tân Thuận
5	Khu nhà ở phường Tân Phú - The Everich 3	Phường Tân Phú, Quận 7	Công ty Cổ phần Phát triển Bất Phát Đạt
6	Khu dân cư phường Tân Phú	Phường Tân Phú, Quận 7	Công ty xây dựng công trình hàng không ACC
7	Khu dân cư Tân Thuận Tây	Phường Tân Thuận Tây, Quận 7	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai
8	Khu 10,7 ha phường Tân Thuận Đông	Phường Tân Thuận Đông, Quận 7	Công ty cổ phần đầu tư Nam Long
9	Khu phức hợp thương mại dịch vụ và nhà ở phường Tân Thuận Đông	Phường Tân Thuận Đông, Quận 7	Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc
10	Khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm	Phường Phú Thuận, Quận 7	Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín
11	Khu dân cư Lacasa	Phường Phú Thuận, Quận 7	Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
12	Khu nhà ở phục vụ tái định cư phường Phú Mỹ	Phường Phú Mỹ, Quận 7	Công ty dịch vụ công ích quận 4
13	Khu dân cư tại phường Phú Mỹ	Phường Phú Mỹ, Quận 7	Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
14	Khu Tái định cư Depot	Phường Tân Thới Nhất, Quận 12	Công ty TNHH Chung Trang Linh
15	Khu dân cư Hà Đô	Phường Thới An, Quận 12	Công ty Cổ phần Hà Đô
16	Khu dân cư tại phường Hiệp Thành	Phường Hiệp Thành, Quận 12	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại 12
17	Hóc Môn Khu nhà ở tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại xã Bà Điểm huyện Hóc Môn)	Xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Thịnh
18	Hóc Môn Khu nhà ở thấp tầng Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn	Xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn	Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn
19	Hóc Môn Khu dân cư Tân Xuân (Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Xuân, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn)	Xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn	Công ty TNHH TVKDN Đạt Gia
20	Hóc Môn Khu dân cư đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn (Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Nguyễn Văn Bứa, xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn)	Xã Xuân Thới Sơn, huyện Hóc Môn	Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành
21	Cần Giờ Khu Dân cư Nhà vườn Du lịch Phước Lộc	340 Lương Văn Nho, KDC Phước Lộc, ấp Hòa Hiệp, xã Long Hòa, huyện Cần Giờ,	Công ty TNHH Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Phước Lộc
22	Bình Chánh Khu nhà ở Sông Ông Lớn	xã Bình Hưng huyện Bình Chánh	Công ty Cổ phần phát triển Nam Sài Gòn
23	Bình Chánh Khu tái định cư số 5 An Phú Tây	xã An Phú Tây huyện Bình Chánh	Công ty Cổ phần phát triển Nam Sài Gòn
24	Bình Chánh Khu dân cư 13C	xã Phong Phú huyện Bình Chánh	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình
25	Bình Chánh Khu dân cư Conic 13B	Phường 7 quận 8 và xã Phong Phú huyện Bình Chánh	Công ty TNHH Tư vấn xây dựng và Tin học Linh Phong (Conic)
26	Bình Chánh Khu Định cư số 4 - Phong Phú	Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
27	Bình Chánh Xây dựng chợ và nhà ở thương mại	xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh	Cty TNHH Đông Thành
28	Bình Chánh khu dân cư (Gia Hòa I)	Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh	Doanh nghiệp tư nhân xây dựng và kinh doanh nhà Gia Hòa
29	Bình Chánh khu dân cư (Gia Hòa II)	Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh	Doanh nghiệp tư nhân xây dựng và kinh doanh nhà Gia Hòa

30	Bình Chánh	Khu dân cư ấp 3	xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh	Cty TNHH Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Hồ Bắc
31	Bình Chánh	Khu tái định cư 30Ha	xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh	Ban Quản lý nâng cấp đô thị Thành phố
32	Bình Chánh	Khu phố chợ Cầu Xáng	xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc
33	Bình Chánh	Khu dân cư khu công nghiệp An Hạ	xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thương mại Sản xuất Nhựt Thành
34	Bình Chánh	Khu dân cư	Xã Phong Phú, huyện Bình Chánh	Cty TNHH Kiến Thiện
35	Bình Chánh	Khu dân cư	xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh	Công ty Cổ phần NNH Mizuki
36	Bình Chánh	Khu nhà ở	xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh	Công ty Cổ phần Sông Đà An Nhân
37	Bình Chánh	Khu nhà ở Bình Hưng - Văn Lang	xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh	Công ty TNHH XD và KDN Văn Lang
38	Bình Chánh	Khu dân cư	xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Đại Phúc
39	Nhà Bè	Khu nhà ở tại xã Phú Xuân	Xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè	Công ty cổ phần Vạn Hưng Phú
40	Nhà Bè	Khu nhà ở CBCNV Cảng Sài Gòn	Xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè	Công ty xây dựng công trình cảng
41	Nhà Bè	Khu dân cư Phú Xuân mở rộng 10.4ha	Xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè	Công ty cổ phần Vạn Hưng Phú
42	Nhà Bè	Khu định cư Phước Kiển (giai đoạn 1)	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn - Sadeco
43	Nhà Bè	Khu nhà ở cán bộ chiến sĩ Tổng cục V	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Cục B03 - Bộ Công an
44	Nhà Bè	Khu nhà ở tái định cư xã Phước Kiển	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Lập Phúc
45	Nhà Bè	Xây dựng khu tái định cư ấp 1, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Nhà Bè
46	Nhà Bè	Khu dân cư Kiến Thịnh (Nine South)	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH Vina Nam Phú
47	Nhà Bè	Khu tái định cư Trại giam T30	Phước Lộc	Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình huyện Nhà Bè
48	Nhà Bè	Khu dân cư Vĩnh Phước	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH Lavila Phước Kiển
49	Nhà Bè	Khu nhà ở Phước Kiển	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH Đầu tư Phước Kiển
50	Nhà Bè	Phân khu số 5 - đường Nguyễn Hữu Thọ	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần địa ốc Phú Long
51	Nhà Bè	Phân khu số 8 - đường Nguyễn Hữu Thọ	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần địa ốc Phú Long
52	Nhà Bè	Phân khu 18A đường Nguyễn Hữu Thọ	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH Phát triển An Tây
53	Nhà Bè	Phân khu số 18B và 20 đường Nguyễn Hữu Thọ	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần địa ốc Phú Long
54	Nhà Bè	Phân khu số 25	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần địa ốc Phú Long
55	Nhà Bè	Khu tái định cư Lập Phúc mở rộng	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Lập Phúc
56	Nhà Bè	Khu nhà ở xã Phước Kiển	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Kinh doanh nhà Thanh Nhựt
57	Nhà Bè	Khu dân cư Phú Gia (Cotec mở rộng)	Xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu xây dựng
58	Nhà Bè	Khu nhà ở giáo viên trường THPT chuyên Lê Hồng Phong	Xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè	Trường phổ thông trung học chuyên Lê Hồng Phong
59	Nhà Bè	Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Long Thới	Xã Long Thới, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH MTV Phát triển công nghiệp Tân Thuận (IPC)
60	Nhà Bè	Khu dân cư Thị trấn Nhà Bè	Thị trấn Nhà Bè	Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn Mới
61	Nhà Bè	Khu biệt thự nhà vườn xã Phú Xuân	Xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hồng Thịnh
62	Nhà Bè	Khu nhà ở xã Phước Kiển (Trần Thái)	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty Bất động sản Trần Thái
63	Nhà Bè	Khu nhà ở Cán bộ chiến sỹ Cục Cảnh sát hình sự (PC14)	Xã Long Thới, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Xuất nhập khẩu số 2
64	Nhà Bè	Khu dân cư Long Thới - Nhơn Đức tại huyện Nhà Bè	Xã Long Thới, Xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà (Intresco)

65	Nhà Bè	Khu dân cư Nhơn Đức	Xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
66	Nhà Bè	Phân khu số 33-35 đường Nguyễn Hữu Thọ	Xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản phát triển nhà Thành phố - HDReal
67	Nhà Bè	Khu dân cư Thị trấn Nhà Bè	Thị trấn Nhà Bè	Công ty TNHH Minh Long
68	Nhà Bè	Khu nhà ở Thanh Niên xã Phước Lộc	Xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần xây dựng Thanh Niên
69	Nhà Bè	Khu đô thị mới Nhơn Đức - Phước Kiển	Xã Phước Kiển, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	Công ty TNHH MTV Phát triển GS Nhà Bè
70	Nhà Bè	Phân khu số 17 đường Nguyễn Hữu Thọ	Xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Kiển
71	Nhà Bè	Khu nhà ở xã Phú Xuân	Xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè	Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng
72	Thủ Đức	Khu dân cư và văn hóa giải trí, diện tích 30ha	Phường An Phú, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Quốc tế Thế Kỷ 21
73	Thủ Đức	Khu đô thị Sài Gòn Bình An	Phường An Phú, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn
74	Thủ Đức	Khu nhà ở diện tích 3,87925ha phường An Khánh	Phường An Khánh, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Caric
75	Thủ Đức	Khu nhà ở tái định cư diện tích 17,3085ha, phường An Phú, Bình Khánh, quận 2	Phường An Khánh, An Phú, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công ích quận 2
76	Thủ Đức	Khu nhà ở phường Bình An	Phường An Khánh, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Thạnh Phú
77	Thủ Đức	Khu nhà ở phường Bình An	Phường An Khánh, thành phố Thủ Đức	Cty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức
78	Thủ Đức	Khu nhà ở diện tích 10,981ha thuộc Khu dịch vụ cảng và dân cư Cát Lái 62,2ha	Phường Cát Lái, thành phố Thủ Đức	Tổng công ty Bến Thành - TNHH MTV
79	Thủ Đức	Khu Nhà ở Phường Bình Trưng Đông - Quận 2	Phường Cát Lái, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Đoàn Nguyên
80	Thủ Đức	Khu dân cư Bình Trưng Tây	Phường Bình Trưng Tây, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thương mại Bảo Sơn
81	Thủ Đức	Khu nhà ở diện tích 14,59ha	Phường Bình Trưng Tây, Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Thế Kỷ 21
82	Thủ Đức	Khu dân cư diện tích 419.049,6m2	Phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần May Xây dựng Huy Hoàng
83	Thủ Đức	KDC SỐ 5 - 143HA	Phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm
84	Thủ Đức	Khu dân cư phục vụ tái định cư dự án Liên tỉnh lộ 25B, GD2	Phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức	Cty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận
85	Thủ Đức	Khu nhà ở	Phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ An Thiên Lý
86	Thủ Đức	Khu nhà ở (Verosa Park)	Phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh bất động sản Kim Phát
87	Thủ Đức	Khu nhà ở Nam Phan	Phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức	Công ty CP ĐT Nam Phan (chuyển nhượng một phần dự án -110 căn biệt thự cho Công ty TNHH NN Kikyo Valora)
88	Thủ Đức	Khu nhà ở CB-CNV	Phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức	Trung tâm VH-TT Thanh thiếu niên Miền Nam
89	Thủ Đức	Khu nhà ở thương mại, thu nhập thấp, CBCNV	Phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Cảng
90	Thủ Đức	Khu nhà ở	Phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Khang Việt
91	Thủ Đức	Khu nhà ở	Phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Bất động sản DRAGON VILLAGE
92	Thủ Đức	Khu nhà ở	Phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III
93	Thủ Đức	Khu nhà ở tại phường Phú Hữu	Phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Minh Sơn
94	Thủ Đức	Khu nhà ở (Verosa Park)	Phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc
95	Thủ Đức	Khu nhà ở	Phường Long Trường, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C
96	Thủ Đức	Khu nhà ở	Phường Long Trường, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Kinh doanh nhà Tiến Phước

97	Thủ Đức	Khu nhà ở CB-CNV	Phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức	Công đoàn Trường ĐH Mở bán công TPHCM
98	Thủ Đức	Khu nhà ở (Simcity)	Phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhật Hoàng
99	Thủ Đức	Khu nhà ở	Phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần nhà Việt Nam
100	Thủ Đức	Dự án Sài Gòn Villas Hill	Phường Tăng Nhơn Phú A, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH MTV An Phú
101	Thủ Đức	Khu nhà ở tại phường Long Bình	Phường Long Bình, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Ngân Thạnh
102	Thủ Đức	Khu dân cư và công viên Phước Thiện (03 khu A, B, C)	Phường Long Bình, Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh
103	Thủ Đức	Dự án nhà ở	Phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh địa ốc Đông Nam
104	Thủ Đức	Dự án nhà ở	Phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Bất động sản Ladona Huyền Duy
105	Thủ Đức	Khu nhà ở Công ty Đại Nhân	Phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Đại Nhân
106	Thủ Đức	Dự án nhà ở (Vạn Phúc 1)	Phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Vạn Phúc
107	Thủ Đức	Dự án nhà ở (Vạn Phúc 2)	Phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Vạn Phúc
108	Thủ Đức	Dự án nhà ở (Vạn Phúc 3)	Phường Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Vạn Phúc
109	Thủ Đức	Dự án nhà ở	Phường Hiệp Bình Phước, Tam Bình, thành phố Thủ Đức	Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO)
110	Thủ Đức	Khu nhà ở	Phường Linh Trung, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Đầu tư & kinh doanh nhà Đồng Hiệp
111	Thủ Đức	Dự án nhà ở	Phường Linh Chiểu, thành phố Thủ Đức	Công ty Giống Gia Cầm Miền Nam
112	Thủ Đức	Dự án nhà ở	Phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức	Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Lan Phương

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: /UBND-ĐTMT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

Về đề xuất cắt giảm thủ tục cấp
Giấy phép xây dựng đối với nhà ở
riêng lẻ tại khu vực đã có quy
hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy
hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và
phương án kiến trúc công trình)
được phê duyệt hoặc chấp thuận
phù hợp quy định

DỰ THẢO

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Ủy ban nhân dân các phường - xã;
- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức.

Xét Công văn số /SXD-QLXDCT ngày tháng năm 2025 của
Sở Xây dựng về chủ trương cắt giảm thủ tục cấp Giấy phép xây dựng đối với nhà
ở riêng lẻ tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; Ủy
ban nhân dân Thành phố chỉ đạo như sau:

1. Chấp thuận đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn nêu trên, giao Sở
Xây dựng thực hiện công bố Danh mục các dự án đã đủ điều kiện miễn Giấy
phép xây dựng theo quy định pháp luật về xây dựng.

2. Giao Ủy ban nhân dân các phường - xã niêm yết công khai Danh mục
các dự án đã đủ điều kiện miễn Giấy phép xây dựng, các quy hoạch chi tiết tỷ lệ
1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công
trình) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo
quy định; hướng dẫn cá nhân/tổ chức tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc
quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và phương án kiến trúc công trình) được phê
duyet hoặc chấp thuận phù hợp quy định và tuân thủ các quy định pháp luật về
khởi công xây dựng khi tiếp nhận Thông báo thời điểm khởi công xây dựng.

3. Giao Sở Xây dựng:

- Tổ chức kiểm tra việc thực hiện và hướng dẫn Ủy ban nhân dân các
phường - xã giải quyết khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.
- Tiếp tục phối hợp Ủy ban nhân dân xã, phường (kế thừa từ Ủy ban nhân
dân Quận, Huyện, thành phố Thủ Đức) thực hiện rà soát, tiếp tục công bố các dự
án đã có quy hoạch chi tiết 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và
phương án kiến trúc công trình) đã được phê duyệt hoặc chấp thuận và đã đủ điều
kiện miễn Giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật về xây dựng.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng theo đó kiến nghị cho phép Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thí điểm "**Miễn Giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phù hợp quy định**" (không yêu cầu phải là nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở và mở rộng đối tượng được miễn Giấy phép xây dựng tại khu vực có thiết kế đô thị (với các nội dung chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đảm bảo tương ứng yêu cầu của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định).

- Triển khai kế hoạch rà soát, tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phủ kín các khu vực đô thị dọc theo các tuyến đường giao thông trục chính cấp quốc gia, cấp thành phố có chủ trương đầu tư xây dựng mở rộng theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt: đường Vành đai 2, đường Vành đai 3, đường Vành đai 4, Quốc lộ 1, Quốc lộ 22... để thực hiện miễn Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

4. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan triển khai thực hiện giải quyết thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình đối với nhà ở riêng lẻ (được miễn Giấy phép xây dựng) tại danh mục do Sở Xây dựng công bố./.

Nơi nhận:

- Như trên; (Đính kèm Công văn);
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CPVP;
- Phòng ĐTMT, PCNC;
- Lưu: VT, (ĐTMT-N).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Bùi Xuân Cường