

Số: /SXD-QHPTĐT

Tây Ninh, ngày tháng năm 2025

Về việc miễn giấy phép xây dựng
đối với nhà ở riêng lẻ ở nông thôn
trên địa bàn tỉnh

Kính gửi; Ủy ban nhân dân các phường, xã.

Sở Xây dựng hướng dẫn về miễn giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ và quản lý việc xây dựng nhà ở riêng lẻ đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh:

1. Căn cứ, cơ sở pháp lý ban hành hướng dẫn:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

- 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;

- Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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;

- Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Trường hợp nhà ở riêng lẻ ở nông thôn được miễn giấy phép xây dựng

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 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; trừ nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa (quy định tại điểm i khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14).

3. Hiệu lực, thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung huyện, quy hoạch chung xã làm căn cứ thực hiện tại mục 3:

a) Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt trước ngày Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục có hiệu lực đến hết thời hạn hiệu lực của quy hoạch (quy định tại Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn).

b) Các khu vực thị trấn hoặc đô thị mới đã được phê duyệt quy hoạch đô thị trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, nay thuộc địa bàn xã, thì tiếp tục quản lý, thực hiện theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và khi lập, phê duyệt quy hoạch chung xã sau sắp xếp phải kế thừa nội dung quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; quyết định về phân loại đô thị của cơ quan có thẩm quyền ban hành trước ngày 01/7/2025 theo kết quả đánh giá chất lượng đô thị trên cơ sở quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt tiếp tục có hiệu lực cho đến khi được thay thế, sửa đổi hoặc bãi bỏ theo quy định của pháp luật (quy định tại Khoản 4, 5 Điều 26 quy định chuyển tiếp sau ngày Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2015 của Chính phủ có hiệu lực thi hành (từ ngày 01/7/2025)).

Như vậy, nhà ở riêng lẻ thuộc địa bàn xã có quy mô dưới 07 tầng và thuộc **khu vực** thị trấn hoặc đô thị mới đã được phê duyệt quy hoạch đô thị trước ngày 01/7/2025, nay thuộc địa bàn xã, thì tiếp tục được quản lý, cấp giấy phép xây dựng theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; thuộc **khu vực** có quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng đã được phê duyệt trước thời điểm ngày 01/7/2025, thì tiếp tục được quản lý, cấp giấy phép xây dựng theo quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết đó.

4. Nhà ở riêng lẻ miễn giấy phép xây dựng được quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại 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.

5. Ủy ban nhân dân xã rà soát, tổng hợp, công bố danh mục quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết khu vực xây dựng đã được phê duyệt thuộc địa bàn mình quản lý để quản lý, cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, miễn giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đúng quy định.

6. Các nội dung khác quy định về cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành nêu tại mục 1 của văn bản này và các văn hướng dẫn thi hành pháp luật khác có liên quan.

Trên đây là nội dung về miễn giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, gửi Ủy ban nhân dân phường, xã nghiên cứu thực hiện. Nếu có vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các phường, xã; phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; phòng Kinh tế, Hạ tầng và các đơn vị thông tin để Sở Xây dựng hướng dẫn./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Thanh tra tỉnh (báo cáo);
- UBND các xã, phường;
- Ban Giám đốc Sở;
- Các phòng thuộc Sở; VP Sở (phổ biến);
- Lưu: VT, QHPTĐT.

Lê Thị Dân An