

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Số: /SXD-QLHĐ&VLXD

V/v hướng dẫn một số nội dung liên
quan việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở
riêng lẻ.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các phường, xã

Sở Xây dựng tiếp nhận các văn bản đề nghị hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ của một số phường, xã trên địa bàn thành phố¹. Sau khi xem xét, Sở Xây dựng triển khai hướng dẫn một số nội dung liên quan việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ như sau:

1. Việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các phạm vi thuộc khu vực xã đã có quy hoạch chung nay thuộc địa bàn phường:

Liên quan nội dung nêu trên, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng – Bộ Xây dựng đã có văn bản hướng dẫn, giải đáp các kiến nghị của tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) tại Văn bản số 3669/KTQLXD-QLXD4 ngày 29/8/2025, đồng thời Sở Xây dựng đã triển các nội dung hướng dẫn, giải đáp nêu trên đến các xã, phường trên địa bàn thành phố tại Văn bản số 2241/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/9/2025.

Theo đó, tại mục 7 Văn bản số 3669/KTQLXD-QLXD4, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng – Bộ Xây dựng đã có ý kiến hướng dẫn:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 93 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Điểm i Khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024 có hiệu lực từ ngày 01/07/2025):

“2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và 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.”

Như vậy, đối với một số xã nhập cùng với các khu vực phường thuộc khu vực đô thị và trở thành phường nhưng không thuộc khu vực có quy hoạch đô thị hoặc các xã nay đã trở thành phường là các khu vực có tính chất quản lý là chính quyền đô thị². Do đó, đề nghị các địa phương căn cứ hướng dẫn nêu trên của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng – Bộ Xây dựng để thực hiện việc cấp giấy phép xây

¹ - Văn bản số 1281/UBND-KT ngày 28/4/2026 của UBND xã Xuân Phú về việc hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ theo Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

- Văn bản số 238/KTHT&ĐT-XD ngày 07/4/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bình Long về việc hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng phạm vi xã Thanh Bình thuộc huyện Hớn Quảng nay thuộc UBND phường Bình Long;

² Điểm b khoản 1 Điều 1 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 quy định: “Xã là đơn vị hành chính ở nông thôn; phường là đơn vị hành chính ở đô thị...”

dựng nhà ở riêng lẻ theo quy định tại khoản 2 Điều 93 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung) đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải căn cứ quy hoạch đã được phê duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế nhà ở riêng lẻ.

2. Việc xác định các khu vực ở nông thôn để làm cơ sở xem xét miễn/cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng 2025 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026):

Tại điểm g khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng 2025 quy định: “2. *Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng trừ các trường hợp sau đây:*

... g) Công trình xây dựng cấp IV, công trình nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng có tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m² và **không thuộc** một trong các khu vực: khu chức năng, khu vực phát triển đô thị được xác định trong quy hoạch chung thành phố; khu chức năng, **khu dân cư nông thôn**, khu vực phát triển đô thị được xác định trong quy hoạch chung đô thị thuộc tỉnh, thuộc thành phố, quy hoạch chung khu kinh tế, khu du lịch quốc gia; khu vực xây dựng được **xác định trong quy hoạch chung xã**; khu vực đã có quy chế quản lý kiến trúc”.

Việc xác định khu dân cư nông thôn và khu vực xây dựng được xác định trong quy hoạch chung xã căn cứ theo các quy định sau:

- Khoản 4 Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định: “*Khu dân cư nông thôn là nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định ở nông thôn, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và các yếu tố khác*”. Do đó, đối với các điểm dân cư nông thôn trong đồ án quy hoạch chung nhưng không có quy hoạch chi tiết vẫn được xem là khu dân cư nông thôn.

- Theo quy định tại mục 7 phần 2 Phụ lục 1 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn, quy định về đất xây dựng trong quy hoạch chung xã gồm:

(1) Đất đơn vị ở hoặc khu dân cư: Đất đơn vị ở hoặc khu dân cư tại nông thôn

(2) Đất công cộng: Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (chỉ tính đất các công trình phục vụ cấp cơ sở); đất xây dựng cơ sở văn hóa (không bao gồm các công trình kinh doanh văn hóa) đất sinh hoạt cộng đồng; đất chợ, điểm bưu điện - văn hóa xã

(3) Đất cây xanh, thể dục, thể thao: Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao (chỉ tính đất xây dựng các công trình phục vụ cấp cơ sở); đất vui chơi, giải trí công cộng (trừ bãi tắm).

(4) Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền: Đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh; đất cơ sở tôn giáo; đất cơ sở tín ngưỡng.

(5) Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề: Đất cụm công nghiệp, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất (nằm trên địa bàn xã), đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

(6) Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng: đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, đất sản xuất vật liệu xây dựng, đất làm đồ gốm.

(7) Đất xây dựng các chức năng khác: Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao (không tính đất các công trình phục vụ cấp cơ sở), bãi tắm biển; đất xây dựng cơ sở kinh doanh văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại

(8) Đất hạ tầng kỹ thuật

- Đất giao thông: Đất giao thông
- Đất xử lý chất thải rắn: đất bãi thải, xử lý chất thải
- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác: Đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính, viễn thông (trừ điểm bưu điện - văn hóa xã,) các công trình đầu mối phục vụ đời sống của người dân nông thôn như: cấp điện, cấp nước, thoát nước.

(9) Đất hạ tầng phục vụ sản xuất: Đất thủy lợi; đất phi nông nghiệp khác (kho, trạm, trại...)

(10) Đất quốc phòng, an ninh: Đất quốc phòng, đất an ninh.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về một số nội dung liên quan việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, đề nghị Ủy ban nhân dân các phường, xã nghiên cứu quy định pháp luật và nội dung trao đổi, hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ nêu trên làm cơ sở triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND các phường, xã;
- Ban Giám đốc;
- Lưu. VT, QLHD&VLXD, Nguyệt.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương