



BỘ XÂY DỰNG
CỤC KINH TẾ - QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

CHUYÊN ĐỀ 2: GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

Hà Nội, 2025

101001101001000010101

101001101001000010101

101001101001000010101



Phần 1. Giấy phép xây dựng

1. Quy định và hướng dẫn về GPXD
2. Công trình phải cấp GPXD và công trình không yêu cầu cấp (miễn) GPXD
3. Thẩm quyền cấp GPXD
4. Thẩm quyền chấp thuận địa điểm xây dựng công trình
5. Điều kiện cấp GPXD; các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp GPXD
6. Quyền và trách nhiệm của các chủ thể có liên quan đến GPXD

Phần 2. Quản lý trật tự xây dựng

01000010101

101001000010101

101001101001000010101



1. Quy định pháp luật và văn bản hướng dẫn về Giấy phép xây dựng

- Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Đường sắt số 95/2025/QH15;
- 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;
- Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.
- Văn bản số 9600/BXD-KTQLXD ngày 08/9/2025 của Bộ Xây dựng về việc thẩm quyền về giấy phép xây dựng.
- Luật Xây dựng (sửa đổi) được Quốc hội thông qua ngày 10/12/2025 (Luật Xây dựng năm 2025).

2. Công trình phải cấp GPXD và công trình không yêu cầu cấp (miễn) GPXD (1)

2.1. Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (Luật Xây dựng hợp nhất):

- Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư theo quy định của Luật này, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này (khoản 1 Điều 89 LXD hợp nhất)

→ Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng tại khoản 2, Điều 89 Luật này (gồm có công trình bí mật NN, khẩn cấp, tạm; công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công; công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình...).

+ Tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025 đã sửa đổi điểm h khoản 2 Điều 89 Luật XD hợp nhất (*NORL có quy mô dưới 07 tầng thuộc DA KĐT, nhà ở có QHCT 1/500 đã được phê duyệt*):

→ 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*; ”.

+ Về quy định chuyển tiếp, tại điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật này đã bổ sung quy định chuyển tiếp. Cụ thể bổ sung khoản 3a vào sau khoản 3 Điều 166 Luật XD hợp nhất:

“3a. Công trình xây dựng đã được cấp giấy phép xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2025, nhưng thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng.”.

→ Các quy định về đối tượng công trình không yêu cầu cấp GPXD (miễn GPXD) nêu trên hết hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026)

2. Công trình phải cấp GPXD và công trình không yêu cầu cấp (miễn) GPXD (2)

2.2. Luật Xây dựng (sửa đổi) được Quốc hội thông qua ngày 10/12/2025 (Luật Xây dựng năm 2025)

Hiệu lực thi hành: Tại khoản 2 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2025 có quy định **khoản 2, khoản 3 Điều 43, khoản 3, 4, 5 Điều 95** của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày **01 tháng 01 năm 2026**.

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

→ Các công trình không yêu cầu cấp (miễn) GPXD được quy định từ điểm a đến điểm h khoản 2 Điều 43 Luật này (08 nhóm đối tượng).

a) Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp, *cấp bách; công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; công trình thuộc dự án đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt;* công trình xây dựng tạm theo quy định tại Luật này; *công trình xây dựng tại khu vực đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về đất đai;*

b) Công trình thuộc dự án 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 theo tuyến trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên;* công trình xây dựng theo tuyến ngoài khu vực được định hướng phát triển đô thị, được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt *hoặc được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận phương án tuyến;*

2. Công trình phải cấp GPXD và công trình không yêu cầu cấp (miễn) GPXD (3)

d) Công trình trên biển thuộc dự án đầu tư xây dựng ngoài khơi đã được cấp có thẩm quyền giao khu vực biển để thực hiện dự án; cảng hàng không, công trình tại cảng hàng không, công trình bảo đảm hoạt động bay ngoài cảng hàng không;

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;

e) Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định;

g) Công trình xây dựng cấp IV, 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;*

h) 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 mục đích và công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, bảo đảm yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật.

2. Công trình phải cấp GPXD và công trình không yêu cầu cấp (miễn) GPXD (4)

Thông báo khởi công xây dựng công trình

Khoản 3 Điều 43 Luật XD năm 2025 quy định:

Trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 2 Điều này phải thực hiện gửi thông báo khởi công xây dựng (*trừ công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách, công trình xây dựng tạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều này, công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân*) đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng có thẩm quyền tại địa phương nơi công trình được xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để quản lý, cụ thể:

- Gửi thông báo khởi công xây dựng đối với công trình quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều này;
- Gửi thông báo khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ tương ứng với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định (không bao gồm Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng) đối với công trình còn lại thuộc khoản 2 Điều này.

(Mẫu thông báo khởi công được quy định tại Phụ lục V NĐ 06/2021)

2. Công trình phải cấp GPXD và công trình không yêu cầu cấp (miễn) GPXD (4)

Quy định chuyển tiếp (LXD 2025):

+ Công trình xây dựng đã được cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14, thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này mà có điều chỉnh thiết kế xây dựng thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng. (K3 Đ95)

Công trình xây dựng thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14 và đủ điều kiện khởi công xây dựng theo quy định trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 thì được tiếp tục miễn giấy phép xây dựng theo quy định.

+ 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 Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14, thì được miễn giấy phép xây dựng. (K4 Đ95)

+ Công trình thuộc dự án đã được cấp giấy phép xây dựng trước ngày 01 tháng 01 năm 2026, được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng. Công trình thuộc dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh theo quy định tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 62/2020/QH14 và đã được phê duyệt theo quy định thì được miễn giấy phép xây dựng. (K5 Đ95)

3. THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG (1)

- Nghị định số
140/2025/NĐ-CP
(Điều 4)

- Văn bản số
9600/BXD-
KTQLXD ngày
08/9/2025 của Bộ
Xây dựng

* THẨM QUYỀN CẤP, ĐIỀU CHỈNH, GIA HẠN, CẤP LẠI VÀ THU HỒI GPXD

UBND cấp HUYỆN
(công trình cấp III, cấp IV và
nhà ở riêng lẻ)



UBND cấp XÃ

(Khoản 2, 3 Điều 103 Luật XD)

(Khoản 2 Điều 2, khoản 1
Điều 4 Nghị định số
140/2025/NĐ-CP)

- Ủy ban nhân dân cấp xã cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh, trừ công trình thuộc thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp xã (như nêu trên). Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp xã cấp giấy phép xây dựng thuộc chức năng và phạm vi quản lý của cơ quan này.

(Việc phân cấp, ủy quyền phải bảo đảm các điều kiện cần thiết để thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn; phù hợp năng lực, khả năng thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn)

3. THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG (2)

THẨM QUYỀN CẤP, ĐIỀU CHỈNH, GIA HẠN, CẤP LẠI VÀ THU HỒI GPXD

1. Đối với dự án có nhiều công trình với loại và cấp công trình khác nhau thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo công trình có cấp cao nhất của dự án (điểm a khoản 2 Điều 51 NĐ175/2024).

2. Khi điều chỉnh thiết kế xây dựng hoặc sửa chữa, cải tạo công trình làm thay đổi cấp của công trình thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo cấp của công trình sau điều chỉnh thiết kế hoặc công trình sửa chữa, cải tạo (điểm c khoản 2 Điều 51 NĐ175/2024).

3. Đối với công trình được đầu tư xây dựng gắn vào công trình, bộ phận công trình khác, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xác định theo cấp của công trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng (điểm d khoản 2 Điều 51 NĐ175/2024).

4. Đối với dự án được đầu tư xây dựng trên địa bàn hành chính của 02 tỉnh trở lên, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xác định theo vị trí xây dựng của từng công trình (điểm đ khoản 2 Điều 51 NĐ175/2024).

5. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp (khoản 4 Điều 103 LXD hợp nhất năm 2020).

Lưu ý về cấp GPXD có thời hạn

- Công trình xây dựng thuộc khu vực có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*điểm a khoản 1 Điều 94 LXD hợp nhất được sửa đổi tại điểm k khoản 1 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực từ ngày 01/7/2025.*).
- Công trình được cấp GPXD có thời hạn phải phù hợp với quy mô, thời hạn công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với từng khu vực theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn quy hoạch (*điểm b khoản 1 Điều 94 LXD hợp nhất được sửa đổi, bổ sung tại điểm l khoản 1 Điều 57 của Luật QHĐTNT năm 2025.*
- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định cụ thể về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp GPXD sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp GPXD có thời hạn (*khoản 1 Điều 61 NĐ 175/2024*)

4. THẨM QUYỀN CHẤP THUẬN ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG

**Nghị định số
140/2025/NĐ-
CP**
(tại Điều 4)

* **Văn bản chấp thuận về địa điểm xây dựng** cho công trình biển quảng cáo, trạm viễn thông, cột ăng-ten và các công trình tương tự khác theo quy định của pháp luật có liên quan tại khu vực không thuộc nhóm đất có mục đích sử dụng để xây dựng đối với loại công trình này và không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

UBND cấp HUYỆN



UBND cấp XÃ

(Khoản 9 Điều 53 NĐ 175/2024/NĐ-CP)

*(Khoản 2 Điều 4 Nghị
định số 140/2025/NĐ-CP)*

5. Điều kiện cấp GPXD; các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp GPXD

- Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với các trường hợp cụ thể được quy định tại các Điều 91, 92, 93 và Điều 94 của Luật Xây dựng hợp nhất.
- Các loại quy hoạch sử dụng làm căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định này là cơ sở là cơ sở xem xét cấp giấy phép xây dựng (*khoản 2 Điều 50 NĐ 175*)
- Về điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị: Phải 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 (*khoản 1 Điều 92 LXD năm 2014*).

Các loại văn bản nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 50 NĐ 175 (*gồm các QĐ phê duyệt QHCT rút gọn; QHCT khu chức năng; QHCT điểm dân cư nông thôn; VB chấp thuận vị trí, hướng tuyến và TMB của DA; QĐ phê duyệt Đề án du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí của khu rừng...*)

- Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp GPXD được quy định cụ thể tại Điều 53 NĐ 175.
- Quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh và gia hạn GPXD (Điều 102 LXD); trình tự, nội dung xem xét cấp GPXD (Điều 52 NĐ 175)

6. Quyền và trách nhiệm của các chủ thể có liên quan đến GPXD

Trách nhiệm của Cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD (Điều 104 LXD)

- Niêm yết công khai, giải thích hướng dẫn các quy định của PL về GPXD.
- Theo dõi hoặc thông báo về hồ sơ chưa đủ điều kiện đề cấp GPXD.
- Cấp GPXD theo quy trình và trong thời hạn quy định tại Điều 102 Luật XD.
- Chủ trì và phối hợp với cơ quan chức năng kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo GPXD; đình chỉ XD, thu hồi GPXD theo thẩm quyền khi vi phạm nghiêm trọng.
- Bồi thường thiệt hại do việc cấp GPXD sai hoặc chậm theo quy định của PL.

Trách nhiệm của Cơ quan, tổ chức liên quan đến cấp GPXD (Điều 105 LXD)

- Thực hiện trách nhiệm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 102 Luật XD.
- *→ Cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến về GPXD phải có ý kiến trong thời hạn 12 ngày; nếu không có ý kiến được coi là đồng ý và chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình.*

Quyền và trách nhiệm của người đề nghị cấp GPXD (Điều 106 LXD)

- **1. Quyền của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp GPXD**
- Yêu cầu giải thích, hướng định về cấp GPXD.
- Khiếu nại, khiếu kiện, tố cáo hành vi vi phạm PL trong việc cấp GPXD.
- Được khởi công xây dựng theo quy định của Luật này.
- **2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp GPXD**
- Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp GPXD.
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung HS đề nghị cấp GPXD.
- Thông báo ngày khởi công xây dựng theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 107 Luật XD (*→ Gửi thông báo khởi công đến cơ quan quản lý NN về XD tại địa phương trước thời điểm khởi công ít nhất 03 ngày làm việc*).
- Thực hiện đúng nội dung của GPXD.

PHẦN 2. QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG (1)

- Việc quản lý trật tự xây dựng phải được thực hiện từ khi tiếp nhận thông báo khởi công, khởi công xây dựng công trình cho đến khi công trình được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng nhằm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm (K1 Điều 67 NĐ 175).
- Nội dung về quản lý trật tự xây dựng (K2 Điều này).
- Khi phát hiện vi phạm, cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng phải yêu cầu dừng thi công, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định (k3 Điều này).

PHẦN 2. QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG (2)

**Nghị định số
140/2025/NĐ-
CP**
(tại Điều 7)

* QUẢN LÝ TRẬT TỰ THEO PHÂN CẤP CỦA UBND TỈNH:

UBND Cấp HUYỆN

(Điểm b khoản 8 Điều 121
NĐ 175/2024/NĐ-CP)



UBND Cấp XÃ

(Khoản 7 Điều 7 Nghị
định số 140/2025/NĐ-CP)

* UBND cấp xã tổ chức thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trên địa bàn; giám sát việc ngừng thi công, áp dụng các biện pháp cần thiết buộc dừng thi công theo quy định của PL về XLVPHC; thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật (khoản 9 Điều 121 NĐ 175)

UBND Cấp HUYỆN

(Điểm d khoản 8 Điều 121
NĐ 175/2024/NĐ-CP)



UBND Cấp XÃ

(Khoản 8 Điều 7 Nghị
định số 140/2025/NĐ-CP)

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN



101001101001000010101

101001101001000010101

101001101001000010101

