

Số: /BXD-KTQLXD

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v thẩm quyền về giấy phép xây
dựng (thay thế Văn bản số
9516/BXD-KTQLXD ngày
05/9/2025).

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố

Ngày 12/6/2025, Chính phủ đã 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 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025). Trong đó, tại khoản 1 Điều 4 Nghị định quy định “*Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện*”. Trong thời gian vừa qua, một số Sở Xây dựng đã có ý kiến đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng sau khi Nghị định 140/2025/NĐ-CP có hiệu lực thi hành¹. Để đảm bảo các hoạt động quản lý về cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố nghiên cứu và tổ chức thực hiện cụ thể như sau:

1. Tại Tờ trình số 48/TTr-BXD ngày 06/6/2025 về việc ban hành Nghị định 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 có nêu “*Việc ban hành Nghị định nhằm bảo đảm cơ sở pháp lý cho hoạt động bình thường, liên tục, thông suốt của các cơ quan; không để gián đoạn công việc, không để chồng chéo, trùng lặp hoặc bỏ sót chức năng, nhiệm vụ, lĩnh vực, địa bàn; không làm ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của xã hội, người dân, doanh nghiệp khi thực hiện chính quyền địa phương hai cấp; theo đó, Nghị định phân định rõ các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của cấp huyện đang thực hiện sẽ được chuyển giao xuống cho cấp xã hoặc lên cấp tỉnh*”.²

Theo đó, quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP: “*Ngoài các nguyên tắc chung, việc phân định thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng phải bảo đảm chuyển nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trong các luật chuyên ngành, pháp lệnh, nghị quyết, nghị định, thông tư về chính quyền địa phương cấp xã; một số nhiệm vụ chuyển lên chính quyền địa phương cấp tỉnh phù hợp với quyền hạn và năng lực của cấp tỉnh, những nhiệm vụ có tính chất liên xã, liên ngành và có chuyên môn kỹ thuật cao mà năng lực của cấp xã chưa đáp ứng.*”

¹ Sở Xây dựng tỉnh Lai Châu tại Văn bản số 2598/SXD-QHKT&NO ngày 12/8/2025; Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa tại Văn bản số 1180/SXD-QLQHKT ngày 13/8/2025.

² Khoản 1 mục II của Tờ trình số 48/TTr-BXD ngày 06/6/2025.

Như vậy, Nghị định số 140/2025/NĐ-CP chỉ quy định việc phân định rõ các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của cấp huyện đang thực hiện sẽ được chuyển giao xuống cho cấp xã hoặc lên cấp tỉnh thực hiện.

2. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng và quy định tại khoản 2 Điều 2, khoản 1 Điều 4 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định như sau:

- 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 tuân thủ theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 và phải bảo đảm các điều kiện cần thiết để thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn phân cấp; phù hợp với năng lực, khả năng thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân nhận ủy quyền.

3. Văn bản này thay thế cho Văn bản số 9516/BXD-KTQLXD ngày 05/9/2025 của Bộ Xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố nghiên cứu và chỉ đạo thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- SXD các tỉnh, thành phố;
- Lưu: VT, KTQLXD (TVH).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Bùi Xuân Dũng