

Số: 916/BXD-HĐXD  
V/v hướng dẫn về giấy phép  
xây dựng công trình.

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2021.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 12/TrV-BQLDA ngày 03/02/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt đề nghị hướng dẫn về giấy phép xây dựng đối với công trình thấp tầng (bao gồm nhà ở riêng lẻ: liên kề, biệt thự, nhà ở thấp tầng) thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo giải trình của chủ đầu tư gửi kèm văn bản số 12/TrV-BQLDA nêu trên thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng gồm 1.176 căn cụ thể như sau:

- Đất ở thấp tầng (TT01-TT02) là 3 căn với tầng cao là 5 tầng và TT03-TT08) là 45 căn với tầng cao là 6 tầng;
- Đất ở liên kề (LK01-LK29; LK38-LK54) là 722 căn với tầng cao là 4-5 tầng;
- Đất ở liên kề (LK30-LK37) là 131 căn với tầng cao là 4-5 tầng;
- Đất ở biệt thự (BT03-BT05; BT07-BT08; BT10; BT13; BT14-BT18) là 170 căn với tầng cao là 3 tầng;
- Đất ở biệt thự (BT09-BT13) là 105 căn với tầng cao là 3 tầng.

1. Căn cứ hồ sơ pháp lý của dự án, theo quy định tại Điểm e Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 thì “Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m<sup>2</sup> có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng. Do đó, chỉ những công trình nhà ở thuộc dự án có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m<sup>2</sup>/căn, đã đủ điều kiện khởi công xây dựng được khởi công xây dựng trước ngày 01/01/2021 mới thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014. Các công trình không thuộc đối tượng này phải được đề nghị cấp giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng theo quy định.

2. Từ ngày 01/01/2021, theo quy định tại điểm h Khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng thì “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*” thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng. Do đó, các công trình nhà ở thấp tầng là nhà ở riêng lẻ nếu thuộc trường hợp này và đáp ứng đủ điều kiện khởi công thì được phép khởi công xây dựng mà không yêu cầu phải có giấy phép xây dựng theo quy định.

Các trường hợp khác phải thực hiện đề nghị cấp giấy phép xây dựng. Chủ đầu tư đối chiếu quy định nêu trên và các quy định có liên quan để thực hiện.

Trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư cần thực hiện đầy đủ các thủ tục về lập, thẩm định, phê duyệt dự án, thiết kế xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, các quy định của pháp luật có liên quan và quy định về điều kiện khởi công xây dựng theo quy định tại khoản 39 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt nghiên cứu, thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TT Lê Quang Hùng (để b/c);
- Lưu: VT, PC, HĐXD (NLĐ - 04).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ  
HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Bùi Văn Dương**