

Số: 100 /2026/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số nội dung liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại một số điều của Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 45/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 55/2024/QH15, Luật số 61/2024/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15, Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung tại một số điều của Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về Kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 150/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 02/2025/TT-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 43/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 8333/TTr-SXD-CPXD ngày 20 tháng 6 năm 2026; Công văn số 10749/SXD-CPXD ngày 18/6/2026, kết quả thẩm định tại Báo cáo số 1897/BC-STP ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Sở Tư pháp, Công văn số 5852/UBND-ĐTĐT ngày 23/6/2026 của UBND thành phố, Công văn số 3154 -CV/ĐU ngày 26/6/2026 của Đảng UBND thành phố Thống nhất chủ trương; kết quả lấy phiếu ý kiến thành viên UBND thành phố tại Công văn số 6602/VP-ĐTĐT ngày 23 tháng 6 năm 2026 của Văn phòng UBND thành phố.

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định một số nội dung liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về nguyên tắc, trách nhiệm, thẩm quyền, cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên

quan trong việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

2. Đối tượng áp dụng

Quyết định này áp dụng cho cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

a) Sở Xây dựng.

b) Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng.

c) Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai thành phố Đà Nẵng.

d) Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu.

đ) Các sở, ban, ngành và các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan trong công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

e) Tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng có nhu cầu được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Quy định cụ thể

1. Đối tượng công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

Công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn là các trường hợp công trình 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 (bao gồm: Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Quy hoạch khu chức năng,...) và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình trên địa bàn do mình quản lý; trường hợp công trình thuộc địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã có diện tích đất lớn hơn trong tổng diện tích khu đất.

Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với các công trình thuộc phạm vi Khu công nghiệp Đà Nẵng; công trình thuộc phạm vi các khu dân cư hiện hữu nằm xen kẽ trong các Khu chức năng thuộc ranh giới giao quản lý.

Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai thành phố Đà Nẵng thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình thuộc phạm vi các khu dân cư hiện hữu nằm xen kẽ trong các Khu chức năng thuộc ranh giới giao quản lý.

3. Quy mô và thời hạn tồn tại công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được quy định như sau:

a) Về quy mô xây dựng:

Công trình khác nhà ở riêng lẻ cho phép xây dựng tối đa 03 tầng (số tầng cao được xác định theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng), diện tích xây dựng không quá 300m², tầng tum không tính vào số tầng cao khi chỉ dùng để bao che cầu thang, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái. Không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm. Trường hợp sửa chữa, cải tạo (có thời hạn) thì theo số tầng công trình hiện hữu được công nhận.

Công trình nhà ở riêng lẻ cho phép xây dựng tối đa 01 tầng (số tầng cao được xác định theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng), diện tích xây dựng không quá 100m², diện tích tầng lửng (nếu có) không vượt quá 65% diện tích xây dựng, tầng tum không tính vào số tầng cao khi chỉ dùng để bao che cầu thang, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái. Không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm. Trường hợp sửa chữa, cải tạo (có thời hạn) thì theo số tầng công trình hiện hữu được công nhận. Quy mô diện tích sàn xây dựng nêu trên áp dụng đối với gia đình có 04 nhân khẩu, trường hợp xác định hộ gia đình có nhiều hơn 04 nhân khẩu thì tổng diện tích sàn xây dựng được phép tăng thêm 25m² sàn xây dựng/01 nhân khẩu.

Quy mô xây dựng của công trình khác nhà ở riêng lẻ và nhà ở riêng lẻ nêu trên được áp dụng đối với phạm vi các khu dân cư hiện hữu nằm xen kẽ trong các Khu chức năng thuộc ranh giới quản lý của Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng và Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai thành phố Đà Nẵng.

Đối với công trình xây dựng thuộc phạm vi Khu công nghiệp Đà Nẵng: Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng căn cứ tình hình thực tế tại phạm vi ranh giới được giao quản lý để xem xét đánh giá và thống nhất quy mô xây dựng. Trường hợp sửa chữa, cải tạo (có thời hạn) thì theo số tầng công trình hiện hữu được công nhận.

Các chỉ tiêu xây dựng phải phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng, Quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14).

b) Thời hạn giấy phép xây dựng có thời hạn:

UBND cấp xã xem xét và quy định đối với từng khu vực cụ thể theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn quy hoạch.

Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng, Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai thành phố Đà Nẵng xem xét và quy định

đối với từng khu vực cụ thể, đảm bảo phù hợp với thời hạn quy hoạch; thời hạn hoạt động theo quy định của Khu công nghiệp Đà Nẵng.

Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn mà quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn có điều chỉnh kéo dài thời hạn thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình. Trường hợp Chủ đầu tư tiếp tục có nhu cầu xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo công trình thì thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo yêu cầu quản lý, phát triển và phù hợp với thời hạn của quy hoạch điều chỉnh. Việc công nhận quyền sở hữu công trình và tài sản trên đất được thực hiện theo pháp luật đất đai.

4. Đối với khu vực đã có quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho công trình xây dựng mới; chỉ xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng.

5. Các nội dung khác được thực hiện theo quy định tại khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 năm 2020 (sửa đổi, bổ sung Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn tại Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014); khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024.

6. Khi hết thời hạn tồn tại (kể cả thời gian được gia hạn theo quy định) tại giấy phép xây dựng có thời hạn và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất, Chủ đầu tư cam kết tự tháo dỡ công trình, nếu không tự tháo dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc tháo dỡ.

7. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được sử dụng con dấu của cơ quan, đơn vị mình và có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại, thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

8. Việc thu hồi, hủy giấy phép xây dựng có thời hạn được thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng về các trường hợp thu hồi, hủy giấy phép xây dựng. Sau 10 ngày kể từ ngày có Quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu Chủ đầu tư không nộp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan đã cấp giấy phép thì cơ quan cấp giấy phép có trách nhiệm ban hành Quyết định hủy giấy phép xây dựng và thông báo cho Chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình xây dựng. Quyết định hủy giấy phép xây dựng được niêm yết công khai hoặc đăng trên trang thông tin điện tử của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

Điều 3. Về sự phối hợp và trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn có trách nhiệm tổ chức, thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo đúng quy định tại Quyết định này; niêm yết công khai Quyết định này tại nơi tiếp nhận hồ sơ; báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) về Sở Xây dựng và Thống kê thành phố Đà Nẵng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành

phố Đà Nẵng và Bộ Xây dựng. Các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn có trách nhiệm phối hợp, thống nhất xác định một cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn duy nhất đối với trường hợp công trình thuộc địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp xã trở lên.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành có trách nhiệm phối hợp, trả lời và cung cấp đầy đủ các thông tin trong thời hạn 12 ngày kể từ khi nhận được yêu cầu của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

3. Sở Xây dựng:

a) Triển khai, hướng dẫn việc thực hiện Quyết định này đến các cơ quan chuyên môn về xây dựng và các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn thành phố. Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng tại các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn thành phố.

b) Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng kiến nghị các Bộ, ngành trung ương hướng dẫn giải quyết những khó khăn vướng mắc.

c) Hướng dẫn các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn thành phố trong việc rà soát các khu vực đô thị đặc thù để đảm bảo triển khai công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo đúng quy định.

4. Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu; Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng:

a) Công bố công khai theo quy định các đồ án (đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành) quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chỉ giới đường đỏ của đường và kiệt hẻm; Quy chế quản lý kiến trúc thành phố.

b) Cập nhật trên bản đồ địa chính, phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức xác định, cắm mốc giới ngoài thực địa các đồ án (đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành) quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định.

Điều 4. Quy định chuyển tiếp

Công trình xây dựng đã nộp hồ sơ đề nghị cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì được xem xét giải quyết như sau:

Tiếp tục xem xét, giải quyết theo Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 và Quyết định số 24/2020/QĐ-UBND ngày 10/8/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng (trước sáp nhập), các quy định pháp luật về xây dựng và các quy định khác có liên quan tại thời điểm nộp hồ sơ.

Xem xét, giải quyết theo Quyết định này nếu không thuộc trường hợp quy định nêu trên.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10. tháng 7. năm 2026.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 20/2021/QĐ-UBND ngày 02/8/2021 quy định cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình khác nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (trước sáp nhập); Quyết định số 24/2020/QĐ-UBND ngày 10/8/2020 quy định cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (trước sáp nhập).

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu; Giám đốc Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng; Giám đốc Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai thành phố Đà Nẵng; các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời thông tin đến Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt quá thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp các ý kiến, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VBQPPL- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Đoàn đại biểu QH thành phố;
- Công an thành phố;
- Các Sở, ban, ngành;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- BQL Khu CNC & các KCN Đà Nẵng;
- BQL Khu KTM Chu Lai TP. Đà Nẵng;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng;
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng;
- Lưu: VT, ĐTĐT, SXD.

10/7

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**10. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Quang Nam