

Số: 119 /2026/QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 26 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về quy mô, chiều cao và thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

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, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 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; số 79/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật; số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025; số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 382/TTr-SXD ngày 30/9/2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành Quy định về quy mô, chiều cao và thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quy mô, chiều cao và thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 07 tháng 11 năm 2026.
- Kể từ ngày có hiệu lực thi hành, Quyết định này thay thế các Quyết định sau đây của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa:

a) Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 21/5/2021 về việc ủy quyền cấp giấy phép xây dựng và quy định quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

b) Quyết định số 55/2022/QĐ-UBND ngày 23/11/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 21/5/2021;

c) Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 21/5/2021;

d) Quyết định số 71/2025/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 về việc sửa đổi, bổ sung Điều 1 Quyết định số 09/2021/QĐ-UBND ngày 21/5/2021.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành, đơn vị cấp tỉnh, Chủ tịch UBND các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Các đoàn thể cấp tỉnh;
- Đảng ủy các xã, phường;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Thanh Hóa;
- Công báo tỉnh Thanh Hóa;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, HCTC, NNMT, VHXX, CNXD^{Ngọc}

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Tô Anh Dũng

QUY ĐỊNH

Về quy mô, chiều cao và thời hạn tồn tại của công trình
được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa
(Kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh)

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này quy định về quy mô, chiều cao, tổng diện tích sàn xây dựng đối với công trình xây dựng mới, công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo và thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Đối tượng áp dụng:

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ đầu tư công trình xây dựng và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Quy mô, chiều cao, tổng diện tích sàn công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới:

a) Nhà ở riêng lẻ: Quy mô tối đa không quá 03 tầng (không xây dựng tầng hầm hoặc tầng bán hầm), chiều cao tối đa không quá 12,0 m, tổng diện tích sàn xây dựng không quá 250,0 m².

b) Các công trình khác (ngoài nhà ở riêng lẻ): Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi và chiều cao công trình tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2026/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 46/2026/TT-BXD và quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành có liên quan.

c) Đối với các công trình sử dụng vào mục đích phục vụ cộng đồng, an sinh xã hội và các công trình đặc thù khác có yêu cầu về quy mô, chiều cao vượt quá quy định tại điểm a, điểm b khoản này: Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với từng trường hợp cụ thể trên cơ sở đề xuất của cơ quan cấp phép và tính chất khu vực quy hoạch.

2. Quy mô đối với công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo:

a) Công trình hiện trạng có quy mô nhỏ hơn quy mô tối đa quy định tại khoản 1 Điều này: Khi sửa chữa, cải tạo nếu có nhu cầu nâng tầng thì tổng quy mô sau cải tạo không được vượt quá quy mô tối đa quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Công trình hiện trạng có quy mô lớn hơn quy mô tối đa quy định tại khoản 1 Điều này: Cho phép sửa chữa, gia cố để bảo đảm an toàn sử dụng nhưng phải giữ nguyên hiện trạng (không làm tăng diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, chiều cao và số tầng hiện có).

Điều 3. Thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được xác định theo thời hạn thực hiện của quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch ngành hoặc quy hoạch chi tiết ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố.

2. Trường hợp hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn mà quy hoạch chưa được thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình; trường hợp công trình xuống cấp, hư hỏng thì được sửa chữa để bảo đảm an toàn sử dụng nhưng không được làm tăng quy mô, chiều cao theo giấy phép đã cấp.

3. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch, chủ đầu tư có trách nhiệm tự phá dỡ công trình theo đúng cam kết; nếu không tự phá dỡ thì bị xử lý cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

4. Việc bồi thường, hỗ trợ đối với công trình, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất được thực hiện thống nhất theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các công trình đã được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được giải quyết theo quy định của pháp luật tại thời điểm tiếp nhận.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quy định này trên địa bàn tỉnh;

b) Tổ chức tập huấn, hướng dẫn, hỗ trợ chuyên môn, nghiệp vụ cho Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, UBND cấp xã trong công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý trật tự xây dựng theo thẩm quyền.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp có trách nhiệm:

a) Tổ chức cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với các công trình thuộc thẩm quyền trong phạm vi được giao quản lý theo quy định của pháp luật;

b) Kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình thuộc phạm vi được giao quản lý theo thẩm quyền; phối hợp với Sở Xây dựng và UBND cấp xã trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này;

c) Tiếp nhận, lưu trữ và quản lý văn bản cam kết tự phá dỡ công trình của chủ đầu tư theo mẫu tại Phụ lục kèm theo Quy định này đối với các công trình thuộc thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Tổ chức cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo thẩm quyền; kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật;

b) Tiếp nhận, lưu trữ và quản lý văn bản cam kết tự phá dỡ công trình của chủ đầu tư theo mẫu tại Phụ lục kèm theo Quy định này đối với các công trình thuộc thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;

c) Kịp thời công khai thông tin quy hoạch, kế hoạch thực hiện quy hoạch hàng năm trên địa bàn để người dân và doanh nghiệp chủ động thực hiện./.

PHỤ LỤC
MẪU VĂN BẢN CAM KẾT TỰ PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH
(Kèm theo Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày //2026 của UBND tỉnh)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**VĂN BẢN CAM KẾT TỰ PHÁ DỠ CÔNG TRÌNH KHI HẾT THỜI HẠN
TỒN TẠI GHI TRONG GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÓ THỜI HẠN**

Kính gửi: Cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Thông tin về Chủ đầu tư:

- Tên tổ chức/cá nhân:
- Số CCCD/Hộ chiếu/ĐKKD: Cấp ngày:/...../.....

Tại:

- Địa chỉ liên hệ:
- Số điện thoại:

2. Thông tin về công trình xin cấp phép:

- Tên công trình/nhà ở:
- Địa điểm xây dựng: Thửa đất số: Tờ bản đồ số:
- Địa chỉ xây dựng:

3. Nội dung cam kết:

Tôi/Chúng tôi xin cam kết thực hiện nghiêm túc các nội dung sau:

- Tự nguyện phá dỡ công trình/nhà ở nêu trên khi hết thời hạn tồn tại ghi trong Giấy phép xây dựng có thời hạn và có Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quy hoạch;

- Không đòi hỏi bồi thường, hỗ trợ đối với phần công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng có thời hạn khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất giải phóng mặt bằng;

- Trường hợp không tự phá dỡ, Tôi/Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm bị cưỡng chế phá dỡ và chi trả toàn bộ chi phí cưỡng chế phá dỡ theo quy định của pháp luật.

....., ngày tháng năm

CHỦ ĐẦU TƯ CAM KẾT

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu nếu là tổ chức)