

Số: **11351**/HD-SXD-CPXD Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **26** tháng 11 năm 2024

HƯỚNG DẪN

**Về trình tự thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở có mục đích cho thuê
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14);

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy; Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định



số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 41/2018/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bãi bỏ Quyết định số 75/2006/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế quản lý nhà cho công nhân, người lao động thuê ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13967:2024 Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Xét đề nghị của Phòng Cấp phép xây dựng tại Tờ trình số 1223/CPXD ngày 21 tháng 11 năm 2024, Giám đốc Sở Xây dựng ban hành hướng dẫn về trình tự thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở có mục đích cho thuê trên địa bàn Thành phố như sau:

I. Mục đích và phạm vi

1. Mục đích: Văn bản này hướng dẫn trình tự thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở có mục đích cho thuê trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Phạm vi:

- Về chủ thể đầu tư xây dựng: cá nhân (theo mục 5 Chương IV Luật Nhà ở năm 2023).

- Về mục đích đầu tư xây dựng: cho thuê ở (không có mục đích khác).

- Loại hình: dãy nhà ở 01 tầng hoặc nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ có số lượng dưới 20 căn.

- Tổng mức đầu tư xây dựng: dưới 15 tỷ đồng (*không bao gồm giá trị đất hoặc tiền sử dụng đất (nếu có)*). Việc xác định tổng mức đầu tư xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành và cách tính được hướng dẫn cụ thể tại Phụ lục 1 đính kèm.

II. Trình tự thực hiện đầu tư xây dựng

Việc đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định về xây dựng nhà ở riêng lẻ của cá nhân theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 41 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Bước 1: Về quyền sử dụng đất ở hợp pháp

Đảm bảo các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp Giấy phép xây dựng theo quy định tại Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ về quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

Bước 2: Về triển khai thiết kế xây dựng

a) Về quy hoạch

Cá nhân liên hệ Ủy ban nhân dân quận - huyện, thành phố Thủ Đức hoặc Sở Quy hoạch – Kiến trúc để được hướng dẫn, cung cấp thông tin quy hoạch như chức năng, tầng cao, chiều cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi xây dựng công trình, v.v. làm cơ sở để thiết kế, xác định tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

b) Về khảo sát địa chất

Khuyến khích cá nhân thuê đơn vị tư vấn khảo sát địa chất công trình có đủ điều kiện năng lực để thực hiện theo quy định.

c) Về lập hồ sơ thiết kế

Cá nhân cần thuê đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm tra thiết kế có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- Về thiết kế xây dựng:

+ Đối với nhà ở riêng lẻ của cá nhân không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ của cá nhân dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm (*trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ của cá nhân không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m*), việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ của cá nhân từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, hồ sơ thiết kế phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình trước khi xin cấp giấy phép xây dựng. Việc thiết kế và thẩm tra thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

Ngoài ra, các yêu cầu về tiêu chuẩn tối thiểu về nhà ở do cá nhân đầu tư xây dựng tuân thủ theo Phụ lục 2 kèm theo hướng dẫn này.

- Về phòng cháy chữa cháy:

+ Đối với công trình cao từ 07 tầng trở lên (*hoặc có chiều cao PCCC từ 25m trở lên*) hoặc có khối tích từ 5.000m³ trở lên hoặc có nhiều hơn 1 tầng hầm phải đảm bảo QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn

cháy cho nhà và công trình (*Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình ban hành kèm theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ Xây dựng*) và thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại Cơ quan Phòng cháy và chữa cháy theo quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy (*được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ*).

+ Các công trình còn lại không bắt buộc phải trình thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy nhưng hồ sơ thiết kế phải bảo đảm yêu cầu về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật phòng cháy và chữa cháy theo quy định tại Căn cứ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13967:2024 Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Về vệ sinh môi trường: liên hệ Ủy ban nhân dân quận - huyện, thành phố Thủ Đức để được hướng dẫn thực hiện (nếu có).

- Về đường giao thông: đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 101/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Bước 3: Về Giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng

Cá nhân liên hệ Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường, xã, Thanh tra xây dựng và các cơ quan đơn vị có liên quan để được hướng dẫn về cấp Giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 37 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14*) và quản lý trật tự xây dựng theo đúng thẩm quyền.

Lưu ý: trong quá trình thi công nếu có sự thay đổi so với Bản vẽ thiết kế đính kèm Giấy phép xây dựng, đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn theo quy định.

Bước 4: Về thi công xây dựng

Chủ đầu tư phải lựa chọn các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện thi công xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng công trình (nếu có), thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình (nếu có) và các công việc tư vấn xây dựng khác.

Khi thi công phải bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị (đặc biệt đối với công trình có tầng hầm).

Trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc, Chủ đầu tư phải gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương.

Bước 5: Về nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng

Sau khi công trình được xây dựng hoàn thành, Chủ đầu tư tổ chức quản lý chất lượng công trình, nghiệm thu hoàn thành công trình theo quy định.

Hướng dẫn này thay thế Hướng dẫn số 3979/HD-SXD-PTN&TTBĐS ngày 17 tháng 4 năm 2020 và Hướng dẫn số 14598/HD-SXD-CPXD ngày 15 tháng 12 năm 2020 của Sở Xây dựng. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng mới thay thế cho Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 hoặc có ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị, hộ gia đình, cá nhân có liên quan, Sở Xây dựng sẽ xem xét điều chỉnh hoặc bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế và đảm bảo quy định pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Ủy ban nhân dân Thành phố (thay b/c);
- Các Sở: QHKT, TN&MT, KH-ĐT, Tài chính, Tư pháp, Công thương, Công an Thành phố;
- Cục Thuế Thành phố;
- BQL các KCX-KCN, BQL KCNC;
- UBND quận-huyện;
- UBND thành phố Thủ Đức;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, CPXD. NHT



Huyền Thanh Khiết

C. N.
Đ
DỰ
HỒ

PHỤ LỤC 1. Cách xác định tổng mức đầu tư xây dựng công trình nhà ở có mục đích cho thuê do cá nhân đầu tư xây dựng

(ban hành kèm theo Hướng dẫn số **1.1.35.1**HD-SXD-CPXD ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Sở Xây dựng)



1. Công trình hình thức nhà chung cư áp dụng điểm 1.1 (Công trình nhà chung cư), Mục 1 (Công trình nhà ở), Chương I (Suất vốn đầu tư công trình dân dụng), Phần 2 (Suất vốn đầu tư xây dựng công trình) của suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023 ban hành kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Công trình hình thức nhà ở riêng lẻ áp dụng điểm 1.2 (Công trình nhà ở riêng lẻ), Mục 1 (Công trình nhà ở), Chương I (Suất vốn đầu tư công trình dân dụng), Phần 2 (Suất vốn đầu tư xây dựng công trình) của suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023 ban hành kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3. Hệ số điều chỉnh vùng Thành phố Hồ Chí Minh khi áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng áp dụng Bảng 97 tương ứng Vùng 8 đối với công trình nhà ở là 1,064.

Ví dụ:

- Công trình hình thức nhà chung cư cao 4 tầng (không bố trí tầng hầm) có tổng diện tích sàn xây dựng 1.500m² thì tương ứng tổng mức đầu tư của công trình là: **7.780.000** đồng/m² x 1.500m² x 1,064 = 12.416.880.000 đồng.

- Công trình hình thức nhà ở riêng lẻ cao 02 tầng (kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm) có tổng diện tích sàn xây dựng 1.500m² thì tương ứng tổng mức đầu tư của công trình là: **8.160.000** đồng/m² x 1.500m² x 1,064 = 13.023.360.000 đồng.

Lưu ý: Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng mới thay thế cho Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024, đề nghị hộ gia đình, cá nhân căn cứ theo suất vốn đầu tư mới do Bộ Xây dựng ban hành.



PHỤ LỤC 2. Các yêu cầu đối với phòng ở của công trình nhà ở có mục đích cho thuê do cá nhân đầu tư xây dựng

(ban hành kèm theo Hướng dẫn số 135/HD-SXD-CPXD ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Sở Xây dựng)



1. Trường hợp xây dựng dãy nhà ở 01 tầng để cho thuê thì phải đảm bảo các quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

+ Phải được xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng) theo tiêu chuẩn xây dựng;

+ Diện tích sử dụng bình quân cho mỗi người để ở không nhỏ hơn 8 m² (không tính diện tích khu phụ);

+ Phải đáp ứng các quy định về chất lượng công trình xây dựng từ cấp IV trở lên theo pháp luật về xây dựng;

+ Bố trí mặt bằng xây dựng nhà ở và các hạng mục công trình xây dựng khác trong dãy nhà ở 01 tầng trên khu đất đảm bảo điều kiện giao thông thuận lợi, vệ sinh môi trường và điều kiện khắc phục sự cố (cháy, nổ, sập đổ công trình...).

2. Trường hợp nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ thì phải đáp ứng các quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở năm 2023:

+ Đáp ứng yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

+ Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân;

+ Đáp ứng điều kiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

3. Ngoài ra, về yêu cầu đối với phòng ở của công trình nhà ở có mục đích cho thuê do cá nhân đầu tư xây dựng cần tham khảo áp dụng các quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; QCVN 04:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13967:2024 Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế.

11321

