AZIO HOME
INTERIOR AND
ARCHITECTURE

Công Cải Tạo - Azio Home

Tài liệu miễn phí

Hướng dẫn xin phép sửa chữa, cải tạo nhà ở

Xác định đúng trường hợp cần xin phép, chuẩn bị đúng hồ sơ ngay từ đầu, theo Luật Xây dựng 2025 và Nghị định 217/2026/NĐ-CP.

Mục lục

01 Cần xin phép hay được miễn? Trang 3

02 Mẫu đơn đề nghị cấp giấy phép Trang 4

03 Checklist giấy tờ kèm theo Trang 5

04 3 lưu ý thực tế tránh bị trả hồ sơ Trang 6

05 Liên hệ hỗ trợ Trang 7

PHẦN 1 / 4

Cần xin phép hay được miễn?

Căn cứ: khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng 2025 (Luật số 135/2025/QH15), hiệu lực từ 01/7/2026.

Nguyên tắc chung

Việc sửa chữa, cải tạo nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng nếu đáp ứng đồng thời cả 4 điều kiện dưới đây. Chỉ cần vi phạm 1 điều kiện, chủ nhà buộc phải xin phép.

Điều kiện để được miễn giấy phép (phải thỏa mãn cả 4)

1. Chỉ sửa chữa, cải tạo bên trong công trình, hoặc sửa mặt ngoài nhưng không tiếp giáp đường đô thị có yêu cầu quản lý kiến trúc riêng.
2. Không thay đổi mục đích sử dụng và công năng hiện tại của công trình.
3. Không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực: không đụng đến cột, dầm, sàn, tường chịu lực.
4. Vẫn phù hợp quy hoạch đô thị hoặc nông thôn đã duyệt, đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

So sánh nhanh

Tình huống thực tế	Kết luận
Sơn lại tường, thay gạch lát nền, thay thiết bị vệ sinh, làm lại trần thạch cao bên trong nhà	**Miễn phép** Không đụng kết cấu, không đổi công năng
Đập thông bếp với phòng khách bằng cách phá tường ngăn không chịu lực	**Miễn phép** Nếu xác nhận đúng là tường không chịu lực
Phá dỡ hoặc thay thế cột, dầm, sàn, tường chịu lực để mở rộng không gian	**Phải xin phép** Ảnh hưởng an toàn kết cấu công trình
Cải tạo mặt tiền nhà mặt phố nằm trong khu vực có quy chế quản lý kiến trúc đô thị	**Phải xin phép** Mặt ngoài tiếp giáp đường có yêu cầu quản lý riêng
Chuyển đổi công năng một phần nhà ở sang mục đích kinh doanh, cho thuê mặt bằng	**Phải xin phép** Thay đổi mục đích sử dụng công trình

Nếu không chắc chắn hạng mục định sửa có đụng kết cấu chịu lực hay không, nên nhờ kiến trúc sư hoặc kỹ sư khảo sát trước khi thi công. Tự đánh giá sai có thể dẫn đến bị đình chỉ giữa chừng.

PHẦN 2 / 4

Mẫu đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo

Theo khung mẫu áp dụng cho hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo công trình quy định tại Điều 61 Nghị định 217/2026/NĐ-CP. Điền đầy đủ thông tin trước khi nộp qua Cổng Dịch vụ công quốc gia.

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP SỬA CHỮA, CẢI TẠO CÔNG TRÌNH

Kính gửi: Trung tâm Phục vụ hành chính công phường/xã .....

1. Thông tin chủ đầu tư (chủ nhà)

Họ và tên: .....

Số CCCD: ..... Ngày cấp: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Số điện thoại: .....

2. Thông tin công trình

Địa điểm công trình: .....

Diện tích sửa chữa, cải tạo: ..... m^2

Nội dung đề nghị cấp phép: .....

.....

3. Đơn vị hoặc cá nhân thiết kế (nếu có)

Tên đơn vị/cá nhân: .....

Chứng chỉ hành nghề số: .....

4. Dự kiến thời gian hoàn thành

Từ ngày ..... đến ngày .....

Tôi cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung khai trong đơn và thực hiện đúng nội dung được cấp phép.

Xác nhận của địa phương	**....., ngày .... tháng .... năm .....**
(nếu có yêu cầu)	**Người làm đơn**
	(Ký, ghi rõ họ tên)

Đây là khung mẫu tham khảo, tổng hợp theo thành phần hồ sơ quy định tại Điều 61 Nghị định 217/2026/NĐ-CP. Trước khi nộp, nên đối chiếu mẫu chính thức đang áp dụng tại Trung tâm Phục vụ hành chính công nơi cư trú.

PHẦN 3 / 4

Checklist giấy tờ cần chuẩn bị kèm theo đơn

Theo thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo tại Điều 61 Nghị định 217/2026/NĐ-CP.

- [ ] **Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo**
  Theo Mẫu số 01 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định 217/2026/NĐ-CP, điền đầy đủ và ký tên
- [ ] **Giấy tờ hợp pháp về đất đai**
  Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại Điều 55 Nghị định 217/2026/NĐ-CP
- [ ] **Bản vẽ hiện trạng bộ phận công trình dự kiến sửa chữa, cải tạo**
  Đã được phê duyệt theo quy định, có tỷ lệ tương ứng với bản vẽ trong hồ sơ đề nghị cấp phép
- [ ] **Ảnh chụp hiện trạng công trình và công trình lân cận**
  Kích thước tối thiểu 10x15cm, chụp trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo
- [ ] **Hồ sơ thiết kế sửa chữa, cải tạo**
  Tương ứng với mỗi loại công trình, theo quy định tại Điều 57 Nghị định 217/2026/NĐ-CP

Lưu ý

5 mục trên là toàn bộ thành phần hồ sơ theo đúng Điều 61 Nghị định 217/2026/NĐ-CP. Một số Trung tâm Phục vụ hành chính công có thể yêu cầu thêm bản sao CCCD của chủ nhà khi nộp trực tuyến dù không phải quy định bắt buộc trong Nghị định, nên chuẩn bị sẵn để không mất thêm thời gian bổ sung.

Nộp hồ sơ ở đâu?

Từ 01/7/2026, thẩm quyền cấp phép cho nhà ở riêng lẻ được phân cấp xuống UBND cấp xã, phường. Theo Điều 54 Nghị định 217/2026/NĐ-CP, nộp trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công quốc gia là hình thức bắt buộc. Chỉ được nộp trực tiếp tại Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã hoặc qua bưu chính công ích khi có sự cố khách quan khiến không thể nộp trên môi trường điện tử. Thời gian xử lý tối đa 7 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

PHẦN 4 / 4

3 lưu ý thực tế giúp tránh bị trả hồ sơ hoặc chậm tiến độ

1

Ảnh hiện trạng thiếu công trình liền kề là lỗi bị trả hồ sơ nhiều nhất

Không ít người chỉ chụp ảnh chính căn nhà mình mà quên chụp công trình liền kề, trong khi đây là yêu cầu bắt buộc. Chuẩn bị đủ ảnh cả hai bên, và mặt sau nếu có, ngay từ đầu để không phải quay lại chụp bổ sung.

2

Bản vẽ hiện trạng sai tỷ lệ so với bản vẽ đề nghị cấp phép

Hai bộ bản vẽ, hiện trạng và đề nghị cấp phép, cần cùng tỷ lệ. Nếu người vẽ hộ không đối chiếu kỹ, hồ sơ dễ bị yêu cầu chỉnh sửa lại từ đầu. Nên nhờ đúng người có chuyên môn thực hiện đồng thời cả hai bản vẽ.

3

Tự ý đụng vào kết cấu chịu lực mà nghĩ là sửa nhỏ nên không cần phép

Ranh giới giữa miễn phép và phải xin phép nằm chính ở kết cấu chịu lực. Nếu hạng mục định làm có phá hoặc thay cột, dầm, sàn, dù chỉ một đoạn nhỏ, vẫn thuộc diện phải xin phép. Thi công trước khi có phép trong trường hợp này có thể bị đình chỉ giữa chừng, tốn thêm thời gian và chi phí khắc phục.

AZIO HOME
INTERIOR AND
ARCHITECTURE

Cần hỗ trợ chuẩn bị hồ sơ hoặc thi công?

Azio Home hỗ trợ khảo sát hiện trạng, chuẩn bị hồ sơ xin phép và thi công cải tạo, sửa chữa nhà tại Hà Nội và Hải Phòng.

Tham gia nhóm Facebook | **Liên hệ ngay**

Công Cải Tạo · congcaitao.com