

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 4151 /SXD-QLXDCT
Về Giấy phép xây dựng công trình
Chung cư cao tầng tại lô B1 và
B2N thuộc dự án Khu nhà ở
phường Bình Trưng Đông, thành
phố Thủ Đức (nay là phường Bình
Trung), Thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2026

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên/
(Địa chỉ: Tầng 26, Saigon Centre, Tòa 2, số 67 Lê Lợi, phường Sài
Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 04/2026/CV-ĐN ngày 26 tháng 01 năm 2026 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên đề nghị hướng dẫn thủ tục miễn Giấy phép xây dựng công trình Chung cư cao tầng tại lô B1 và B2N thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh. Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về pháp lý dự án

1.1. Về chủ trương đầu tư:

- Công văn số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, Quận 2.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 436/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

1.2. Về pháp lý quyền sử dụng đất:

- Tại lô B1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 128066, số vào sổ cấp GCN VP 2225 ngày 07 tháng 11 năm 2024 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên; ngày 30 tháng 12 năm 2025, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội. Diện tích 2.618 m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

- Tại lô B2N: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 128067, số vào sổ cấp GCN VP 2224 ngày 07 tháng 11 năm 2024 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên; ngày 08 tháng 11 năm 2024, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội. Diện tích 9.994 m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.



- Công văn số 270/CV-CNTPHN ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội về việc thi công xây dựng và kinh doanh đối với các hạng mục chung cư cao tầng Dự án Đoàn Nguyên trên các khu đất đang thế chấp.

1.3. Về quy hoạch xây dựng:

- Công văn số 375/Tg1-QC ngày 23 tháng 04 năm 2010 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình (72 m trên cốt đất tự nhiên trung bình 3 m).

- Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732 m², phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, Quận 2.

- Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732 m², phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, thành phố Thủ Đức.

- Quyết định số 4183/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732 m², phường Bình Trưng.

1.4. Về môi trường:

- Quyết định số 1064/QĐ-STNMT-CCBVMT ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức” với quy mô 60.732 m², 683 căn hộ, tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên.

- Công văn số 14244/SNNMT-CCBVMT ngày 03 tháng 12 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc ý kiến liên quan về thủ tục môi trường đối với Dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng) của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên.

1.5. Về phòng cháy chữa cháy:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 297/TD-PCCC ngày 12 tháng 5 năm 2023 do Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho công trình Hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên; hạng mục: đường giao thông cho xe chữa cháy và trụ nước chữa cháy ngoài nhà).

- Công văn số 10805/PC07-Đ2 ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc tham gia ý kiến về phòng cháy và chữa cháy đối với Dự án: công trình Chung cư cao tầng (03 lô) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm Phụ lục).

1.6. Về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng:

- Công văn số 2165/SXD-QLXDCT ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Sở

Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 01/2026/QĐ-ĐN ngày 23 tháng 01 năm 2026 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên về việc phê duyệt dự án đầu tư đối với hạng mục Chung cư cao tầng (lô B1 và B2N) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức.

2. Về điều kiện miễn Giấy phép xây dựng

2.1. Về điều kiện miễn Giấy phép xây dựng

- Theo điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025 (có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026) quy định: “e) Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định” thì được miễn Giấy phép xây dựng.

- Công trình Chung cư cao tầng tại lô B1 và B2N thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh đã được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Công văn số 2165/SXD-QLXDCT ngày 20 tháng 01 năm 2026; đồng thời, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên đã phê duyệt Dự án tại Quyết định số 01/2026/QĐ-ĐN ngày 23 tháng 01 năm 2026. Do đó, nếu dự án trên đã được Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên phê duyệt dự án và triển khai các bước kế tiếp đúng theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được Sở Xây dựng thẩm định và đúng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng phê duyệt điều chỉnh, thì thuộc trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định nêu trên.

2.2. Về trách nhiệm của Chủ đầu tư

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lập, thẩm tra, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở phù hợp với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại Công văn số 2165/SXD-QLXDCT ngày 20 tháng 01 năm 2026, phù hợp thiết kế cơ sở về phòng cháy chữa cháy đã được Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến góp ý tại Công văn số 10805/PC07-Đ2 ngày 09 tháng 12 năm 2025, phù hợp với nội dung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4183/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 và phù hợp với pháp lý về quyền sử dụng đất; đồng thời, thực hiện nội dung yêu cầu tại các văn bản được nêu tại Mục I về pháp lý đầu tư xây dựng dự án.

- Điều kiện khởi công xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14).

- Gửi Thông báo khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ tương ứng với hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025.

- Tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ: “Kiểm tra các điều kiện khởi công công trình xây dựng theo quy định tại Điều 107 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH141. Thực hiện việc thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; mẫu thông báo khởi công được quy định tại Phụ lục V Nghị định này. Trường hợp công trình thuộc đối tượng thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định này thì thông báo khởi công phải được gửi đồng thời tới cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp”.

- Thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ 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 đảm bảo an toàn trong thi công xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại QCVN 18:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn trong thi công xây dựng.

- Sử dụng đất theo đúng nguyên tắc sử dụng đất và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất được quy định tại Điều 5, Điều 31 Luật Đất đai năm 2024 (sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh...); và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan về đầu tư xây dựng công trình, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường.

Sở Xây dựng có ý kiến với các nội dung nêu trên, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên thực hiện theo đúng quy định pháp luật./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban GD SXD: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
- UBND phường Bình Trung, Phòng KTCN (để kiểm tra);
- P.KTVLXD;
- Lưu: VT, QLXDCT-NNN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Huỳnh Thanh Khiết