

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: **24718** /SXD-QLXDCT
Về việc hướng dẫn miễn giấy phép
xây dựng đối với dự án Khu chung
cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè,
Thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **09** tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển
(Địa chỉ: 167/10 Đào Sư Tích, xã Nhà Bè Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 177/2026/CV-PLPK ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển về hướng dẫn việc miễn giấy phép xây dựng đối với dự án Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Khu chung cư Đào Sư Tích.
- Mã số thông tin dự án: 7926118363800.
- Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: Nhóm B; Công trình dân dụng cấp I; Thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: 100 năm.
- Người quyết định đầu tư: ông Lê Việt Đoàn – Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển.
- Địa điểm xây dựng: xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Diện tích khu đất: 18.881,8 m².
- Nguồn vốn đầu tư: vốn khác (vốn của Chủ đầu tư, vốn khác).
- Tiến độ thực hiện dự án: tiến độ chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng trong vòng 24 tháng kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 (theo Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về pháp lý đầu tư xây dựng

2.1. Về đầu tư

- Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
- Công văn số 12318/STC-KTĐN ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Sở Tài chính về hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè.

2.2. Về pháp lý quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 3250/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban



nhân dân Thành phố về việc giao đất và cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bản đồ hiện trạng vị trí số 244/2026/SNNMT-BĐVT do Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 17 tháng 4 năm 2026.

2.3. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 1918/UBND-KT ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè.

- Quyết định số 4650/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước Kiển (Nam Sài Gòn giai đoạn 3), huyện Nhà Bè.

2.4. Về phòng cháy chữa cháy: Công văn số 7348/PC07-Đ2 ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc hỗ trợ có ý kiến về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế Dự án chung cư ở Đào Sư Tích, xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Về môi trường: Giấy phép môi trường số 2955/GPMT-SNNMT-CCBVMT ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

2.6. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật

- Công văn số 16606/SXD-BTKT ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến kết nối giao thông dự án “Khu chung cư Đào Sư Tích”, xã Nhà Bè.

- Công văn số 5884/EVNHCMC ngày 20 tháng 11 năm 2025 của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh về việc chủ trương cấp điện dự án “Khu chung cư Đào Sư Tích” xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 2713/CNNB-KT ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè về việc thỏa thuận chủ trương đấu nối cấp nước cho dự án “Khu chung cư Đào Sư Tích” xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 1084/SXD-HTKT ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Sở Xây dựng về đấu nối thoát nước cho dự án Khu chung cư Đào Sư Tích, xã Nhà Bè.

- Công văn số 804/UBND-KT ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè về việc ý kiến thoát nước mưa, thoát nước thải dự án Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè do Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển làm chủ đầu tư.

2.7. Về tỉnh không: Công văn số 607/TC-QC ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình.

2.8. Về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công văn số 20731/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu

chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó: “*Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện để phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo*”.

2.9. Về phê duyệt dự án: Quyết định số 180/2026/QĐ-PLPK ngày 17 tháng 6 năm 2026 về phê duyệt dự án Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiển.

3. Về điều kiện miễn Giấy phép xây dựng

Theo điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025 quy định một trong các trường hợp miễn giấy phép xây dựng: “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”.

Dự án Khu chung cư Đào Sư Tích xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Công văn số 20731/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026 và Chủ đầu tư đã phê duyệt dự án tại Quyết định số 180/2026/QĐ-PLPK ngày 17 tháng 6 năm 2026. Do đó, nếu dự án được triển khai các bước kế tiếp phù hợp theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 20731/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026 (bao gồm các nội dung được lưu ý tại Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi), phù hợp theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè phê duyệt tại Quyết định số 1918/UBND-KT ngày 18 tháng 12 năm 2025, phù hợp với thiết kế 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 tại Công văn số 7348/PC07-Đ2 ngày 11 tháng 5 năm 2026 (đảm bảo quy định tại QCVN 06:2022/BXD sửa đổi 01:2023 và Nghị định số 105/2025/NĐ-CP) và phù hợp với pháp lý về quyền sử dụng đất, thì thuộc trường hợp miễn Giấy phép xây dựng.

4. 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 phải phù hợp với thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 20731/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026, phù hợp theo Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè phê duyệt tại Quyết định số 1918/UBND-KT ngày 18 tháng 12 năm 2025, phù hợp với thiết kế 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 tại Công văn số 7348/PC07-Đ2 ngày 11 tháng 5 năm 2026 (đảm bảo quy định tại QCVN 06:2022/BXD sửa đổi 01:2023 và Nghị định số 105/2025/NĐ-CP), được chủ đầu tư phê duyệt dự án tại Quyết định số 180/2026/QĐ-PLPK ngày 17 tháng 6 năm 2026 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 2 về pháp lý dự án và các nội dung Chủ đầu tư cần hoàn chỉnh, bổ sung tại Kết luận về thẩm định báo cáo

ngiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án.

- Đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Xây dựng năm 2025. Chủ đầu tư phải gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng có thẩm quyền tại địa phương nơi công trình được xây dựng để quản lý theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

- Tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng: *“Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư công trình quy định tại khoản 1 Điều này phải gửi thông báo khởi công xây dựng trực tiếp, thông qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến tới cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương theo mẫu thông báo khởi công quy định tại Phụ lục V Nghị định này. Sau khi tiếp nhận, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương có trách nhiệm cập nhật các dữ liệu cần thiết tại thông báo khởi công vào cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động 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, đồng thời đảm bảo quy định an toàn trong thi công xây dựng theo QCVN 18:2021/BXD.

Sở Xây dựng có ý kiến với các nội dung nêu trên, đề nghị Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long – Phước Kiến nghiên cứu và thực hiện việc triển khai dự án theo đúng quy định pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban GD SXD: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
- UBND xã Nhà Bè;
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành;
- Lưu: VT, P.QLXDCT. NHT (03)

MS: 17135/DN

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ
XÂY DỰNG
Huỳnh Thành Khiết