

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

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

Số: 10795 /SXD-QLXDCT
Về việc hướng dẫn miễn giấy phép
xây dựng công trình Khu căn hộ dòng
sông Ngọc Lục Bảo – The Emerald
River Park tại phường Lái Thiêu,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2026

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Minh Phúc

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 12/2026/CV-MP ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Minh Phúc thủ tục cấp Giấy phép xây dựng đối với công trình Khu căn hộ dòng sông Ngọc Lục Bảo – The Emerald River Park tại phường Lái Thiêu, 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 căn hộ dòng sông Ngọc Lục Bảo - The Emerald River Park.
- Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: nhóm A; công trình dân dụng, cấp I, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án không nhỏ hơn 50 năm.
- Người quyết định đầu tư: Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Minh Phúc.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Minh Phúc. Địa chỉ: Tòa nhà Lê Phong – Số 68 Đại lộ Bình Dương, Khu phố Tây, Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Địa điểm xây dựng: phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường Bình Nhâm, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương).
- Diện tích khu đất: 18.456,3m² (trong đó: diện tích đất phù hợp quy hoạch nhóm nhà ở chung cư là 17.045,0m²; diện tích đất ngoài quy hoạch nhóm nhà ở chung cư là 1.411,3m²); diện tích xây dựng là 7.207,0m²; mật độ xây dựng 42,28%; hệ số sử dụng đất 12,4 lần; tổng dân số tính toán là 3.990 người; tầng cao 40 tầng + 02 tầng hầm.
- Giá trị tổng mức đầu tư:
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn khác (Vốn doanh nghiệp).
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2025 đến Quý IV năm 2030.

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 đầu tư xây dựng Khu căn hộ dòng sông Ngọc Lục Bảo – The Emerald River Park, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Công văn số 2442/SXD-KTKT ngày 27 tháng 5 năm 2025, được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh tại Công văn số 5229/SXD-QLXDCT ngày 09 tháng 02 năm 2026 và Chủ đầu tư đã phê duyệt dự án tại Quyết định số 102/2026/QĐ-MP ngày 10 tháng 02 năm 2026. Do đó, nếu công trình xây dựng thuộc dự án trên 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 tỉnh Bình Dương thẩm định tại Công văn số 2442/SXD-KTKT ngày 27 tháng 5 năm 2025, được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh tại Công văn số 5229/SXD-QLXDCT ngày 09 tháng 02 năm 2026, phù hợp với đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2025, được Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2466/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2025, phù hợp với thiết kế phòng cháy và chữa cháy được Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an thẩm duyệt tại Công văn số 2092/TD-PCCC ngày 15 tháng 7 năm 2025 và điều chỉnh tại Công văn số 586/TD-PCCC ngày 22 tháng 3 năm 2026, được chủ đầu tư phê duyệt dự án tại Quyết định số 102/2026/QĐ-MP ngày 10 tháng 02 năm 2026 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 tỉnh Bình Dương thẩm định tại Công văn số 2442/SXD-KTKT ngày 27 tháng 5 năm 2025, được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh tại Công văn số 5229/SXD-QLXDCT ngày 09 tháng 02 năm 2026 và Chủ đầu tư đã phê duyệt dự án tại Quyết định số 102/2026/QĐ-MP ngày 10 tháng 02 năm 2026. Do đó, nếu công trình xây dựng thuộc dự án trên 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 tỉnh Bình Dương thẩm định tại Công văn số 2442/SXD-KTKT ngày 27 tháng 5 năm 2025, được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh tại Công văn số 5229/SXD-QLXDCT ngày 09 tháng 02 năm 2026, phù hợp với đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2025, được Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2466/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2025, phù hợp với thiết kế phòng cháy và chữa cháy được Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an thẩm duyệt tại Công văn số 2092/TD-PCCC ngày 15 tháng 7 năm 2025 và điều chỉnh tại Công văn số 586/TD-PCCC ngày 22 tháng 3 năm 2026, được chủ đầu tư phê duyệt dự án tại



Quyết định số 102/2026/QĐ-MP ngày 10 tháng 02 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 nghiên cứu khả thi 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 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 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”*.

- 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 TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Minh Phúc nghiên cứu và thực hiện việc triển khai dự án theo đúng quy định pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận: *NB*

- Như trên;
- Ban GD SXD: GD, PGD Bình (để báo cáo);
- UBND phường Lái Thiêu;
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành;
- Lưu: VT, P.QLXDCT.TXL *KL (03)*

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Khải Quốc Bình