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

Số: 31038 /SXD-QLXDCT
Về việc hướng dẫn miễn Giấy phép xây dựng đối với dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings
(Địa chỉ: thửa đất số 198, tờ bản đồ số 124, Đại lộ Bình Dương, phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 38/Trí Holdings-QLDA ngày 01 tháng 7 năm 2026, Văn bản số 43/Trí Holdings-QLDA ngày 23 tháng 7 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings đề nghị hướng dẫn miễn Giấy phép xây dựng đối với dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao, 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: Chung cư Hòa Lân Thuận Giao.

- Loại/nhóm dự án, cấp công trình thuộc dự án: Nhóm B; Công trình dân dụng, cấp I; Thời hạn sử dụng theo thiết kế từ 50 năm đến 100 năm.

- Người quyết định đầu tư: Ông Trần Gia Phúc – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings.

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings; địa chỉ: Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 124, Đại lộ Bình Dương, phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Địa điểm xây dựng: phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương).

- Diện tích khu đất: 5.804,4m².

- Giá trị tổng mức đầu tư: 1.508.852.148.315 đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: vốn khác.

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2024 đến năm 2029 (đến Quý I/2029 theo Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư).

2. Về pháp lý đầu tư xây dựng

2.1. Về chủ trương đầu tư: Quyết định số 2398/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

2.2. Về pháp lý quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 362703 (số vào sổ cấp GCN: CS06000) ngày 15 tháng 11 năm 2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Văn Trí, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương xác nhận chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings ngày 27 tháng 12 năm 2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 855460 (số vào sổ cấp GCN: CS11465) ngày 24 tháng 6 năm 2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Văn Trí, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương xác nhận chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings ngày 27 tháng 12 năm 2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 855461 (số vào sổ cấp GCN: CS11466) ngày 24 tháng 6 năm 2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Văn Trí, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương xác nhận chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings ngày 27 tháng 12 năm 2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 644075 (số vào sổ cấp GCN: CS07564) ngày 22 tháng 12 năm 2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Trần Văn Trí, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương xác nhận chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings ngày 27 tháng 12 năm 2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 014299 (số vào sổ cấp GCN: CN13244) ngày 23 tháng 11 năm 2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phan Tấn Thành, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương xác nhận chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings ngày 27 tháng 12 năm 2023.

- Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 44-2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cấp ngày 31 tháng 10 năm 2023.

- Công văn số 6659/UBND-KT ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings.

- Quyết định số 1977/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

2.3. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 1837/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể Quy

hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040.

- Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Thuận An đến năm 2040.

- Quyết định số 5503/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

- Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Hòa Lân Thuận Giao.

- Quyết định số 4336/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An đính chính Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Hòa Lân Thuận Giao.

- Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Thuận Giao về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Hòa Lân Thuận Giao.

2.4. Về phòng cháy, chữa cháy:

- Công văn số 4753/PC07-Đ2 ngày 08 tháng 10 năm 2025 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 công trình Chung cư Hòa Lân Thuận Giao.

- Công văn số 8161/PC07-Đ2 ngày 21 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 công trình Chung cư Hòa Lân Thuận Giao.

- Công văn số 1083/TĐ-PCCC ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy kế công trình Chung cư Hòa Lân Thuận Giao.

2.5. Về môi trường: Giấy phép môi trường số 43/GPMT-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An cấp cho dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao.

2.6. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật

- Về giao thông:

+ Biên bản thỏa thuận số 05/2025/BB/IDC-BQLĐHQL13 ngày 10 tháng 01 năm 2025 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp – CTCP (Becamex IDC), Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng kỹ thuật về việc thỏa thuận đấu nối giao thông và cống thoát nước mưa dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, tại phường Thuận

Giao, thành phố Thuận An vào hạ tầng đường Quốc lộ 13.

+ Công văn số 678/SXD-QLGT ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc đấu nối giao thông từ dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao vào Quốc lộ 13 tại Km12+798,9 (bên phải tuyến).

+ Công văn số 2143/UBND-KT ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc đấu nối giao thông từ dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An vào Quốc lộ 13 tại Km12+789,9 (bên phải tuyến).

+ Công văn số 1541/SXD-QLGT ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc ý kiến về chấp thuận thiết kế đấu nối giao thông từ dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao vào Quốc lộ 13 tại Km12+789,9 (bên phải tuyến).

- Về cấp nước: Văn bản số 237/CV-CNTA ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Chi nhánh Cấp nước Thuận An - Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Nước - Môi trường Bình Dương về việc phúc đáp công văn số 02-2024/CV-Trí HĐ ngày 19 tháng 10 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản Trí Holdings về việc xin đấu nối cấp nước của dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao.

- Về cấp điện: Văn bản số 6178/PCBD-KHVT+KT ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc phúc đáp cấp điện dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao.

- Về thoát nước:

+ Văn bản số 475/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ban Quản lý dự án Chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về việc xem xét đấu nối nước thải sinh hoạt dự án: Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

+ Văn bản số 170/CV-NT.TDM ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Chi nhánh nước thải Thủ Dầu Một thuộc Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Nước - Môi trường Bình Dương về việc đấu nối nước thải sinh hoạt cho Khu chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An.

+ Công văn số 357/SGTVT-QLGT ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đấu nối thoát nước mưa dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2.7. Về tĩnh không: Công văn số 398/TC-QC ngày 15 tháng 7 năm 2022 do Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

2.8. Về thẩm định thiết kế:

- Công văn số 17743/SXD-QLXDCT ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao,

Thành phố Hồ Chí Minh

- Công văn số 20637/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 10/QĐ-Trí Holdings-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trí Holdings về phê duyệt dự án Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, thửa đất số 198, tờ bản đồ số 124, Đại lộ Bình Dương, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh.

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: *"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 Chung cư Hòa Lân Thuận Giao, phường Thuận Giao, 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 17743/SXD-QLXDCT ngày 28 tháng 11 năm 2025, điều chỉnh tại Công văn số 20637/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026 và Chủ đầu tư đã phê duyệt dự án tại Quyết định số 10/QĐ-Trí Holdings-HĐQT ngày 25 tháng 6 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 thẩm định tại Công văn số 17743/SXD-QLXDCT ngày 28 tháng 11 năm 2025, điều chỉnh tại Công văn số 20637/SXD-QLXDCT ngày 23 tháng 6 năm 2026; phù hợp với đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2025, đính chính tại Quyết định số 4336/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2025 và được Ủy ban nhân dân phường Thuận Giao điều chỉnh tại Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2026; phù hợp với thiết kế phòng cháy và chữa cháy được Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh góp ý tại Công văn số 4753/PC07-Đ2 ngày 08 tháng 10 năm 2025, Công văn số 8161/PC07-Đ2 ngày 21 tháng 5 năm 2026 và thẩm định tại Công văn số 1083/TĐ-PCCC ngày 05 tháng 8 năm 2026; được chủ đầu tư phê duyệt dự án tại Quyết định số 10/QĐ-Trí Holdings-HĐQT ngày 25 tháng 6 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 khi dự án được phê duyệt 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 17743/SXD-QLXDCT ngày 28 tháng 11 năm 2025, điều chỉnh tại Công văn số 20637/SXD-QLXDCT ngày 12 tháng 6 năm 2026; phù hợp với thiết kế phòng cháy và chữa cháy được Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu

hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh góp ý tại Công văn số 4753/PC07-Đ2 ngày 08 tháng 10 năm 2025, Công văn số 8161/PC07-Đ2 ngày 21 tháng 5 năm 2026 và thẩm định tại Công văn số 1083/TĐ-PCCC ngày 05 tháng 8 năm 2026; phù hợp với Quyết định phê duyệt dự án số 10/QĐ-Trí Holdings-HĐQT ngày 25 tháng 6 năm 2026 của chủ đầu tư 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.

- Đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025. 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 ngày 10 tháng 12 năm 2025 và thực hiện theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ 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

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

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ban GĐ SXD: GĐ, PGĐ Bình (để báo cáo);
- UBND phường Thuận Giao;
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành;
- Phòng: QLCLCT, P.PTĐT, BTKT;
- Lưu: VT, P.QLXDCT.TXL, NVN
MS: 20576/DN và 22296/DN

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Khải Quốc Bình