

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: **7210** /SXD-QLXDCT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 9 năm 2025

Về việc miễn Giấy phép xây dựng
dự án Khu nhà ở Lô CR9, Khu A, Khu
đô thị mới Nam Thành phố, phường
Tân Phú, Quận 7 (nay là phường Tân
Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh)

Kính gửi: Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng
(Địa chỉ: Lầu 23, Tòa nhà Phú Mỹ Hưng, số 8 đường Hoàng
Văn Thái, phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 1176/PMH-CV ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc miễn Giấy phép xây dựng dự án Khu nhà ở Lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 (nay là phường Tân Mỹ, 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:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 411023000195, chứng nhận lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2008, chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 09 tháng 02 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 06/XN-BQLKN ngày 13 tháng 11 năm 2024 của Ban Quản lý Khu Nam về xác nhận vốn đầu tư xây dựng dự án Lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

- Công văn số 15063/SKHĐT-KTĐN ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về việc thực hiện dự án lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, quận 7 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng

1.2. Về pháp lý quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X274946 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00075/1a QSDĐ/2767/UB) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 10 năm 2003 cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng, người sử dụng đất được đổi tên là Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng theo xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 01 tháng 10 năm 2013.

1.3. Về quy hoạch xây dựng: Quyết định số 76/QĐ-BQLKN ngày 15 tháng



10 năm 2024 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô CR9 - Khu A - Khu Đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh, phường Tân Phú, Quận 7.

1.4. Về phòng cháy chữa cháy: Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 392/TD-PCCC ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

1.5. Về môi trường:

- Công văn số 3183/UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú về việc tiếp nhận đăng ký môi trường dự án “Nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ lo CR9” phường Tân Phú, Quận 7.

- Công văn số 1126/STNMT-CCBVMТ ngày 06 tháng 02 năm 2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thủ tục môi trường các dự án tại Khu A – Khu Đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

1.6. Về tĩnh không: Công văn số 590/TC-QC ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

1.7. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật:

- Công văn số 849/BQLKN-QHХD ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Ban Quản lý Khu Nam về việc thỏa thuận đấu nối giao thông của công trình Lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Công văn số 4357/PCTT-KTAT ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Công ty Điện lực Tân Thuận về việc thỏa thuận cấp nguồn cho dự án “Chung cư hỗn hợp lô CR9 – Khu A – Khu Đô thị mới Nam Thành phố” tại Lô CR9, Phường Tân Phú, Quận 7.

- Quyết định số 1329/PMH-CT ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc thỏa thuận vị trí đấu nối hệ thống hạ tầng cho công trình Chung cư hỗn hợp Lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố.

1.8. Về thẩm định thiết kế

- Công văn số 1378/SXD-QLXDCT ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 0802/BCTT ngày 02 tháng 8 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Đông Thái Sơn về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng dự án Khu nhà ở Lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Văn bản số 24.25/BCTĐ-TVC ngày 03 tháng 8 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ nghệ Trí Việt về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở Lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Quyết định số 1113/PMH-CT ngày 01 tháng 8 năm 2025 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc phê duyệt dự án Khu nhà ở Lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Quyết định số 1115/PMH-CT ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở.

2. Về điều kiện cấp Giấy phép xây dựng

Dự án Khu nhà ở Lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 (nay là phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) đáp ứng các điều kiện để xem xét về cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 91 Luật Xây dựng 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại điểm g khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, khoản 31 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14*).

Theo điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025 (*sửa đổi bổ sung điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng về các trường hợp miễn Giấy phép xây dựng, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2025*) quy định: “h) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;”.

Như vậy, dự án Khu nhà ở Lô CR9, Khu A, Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7 (nay là phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc trường hợp miễn Giấy phép xây dựng theo quy định nêu trên.

3. 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 thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định tại Công văn số 1378/SXD-QLXDCT ngày 28 tháng 5 năm 2025 và thực hiện nội dung yêu cầu tại các văn bản được nêu tại Mục 1 về pháp lý dự án; đồng thời phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 76/QĐ-BQLKN ngày 15 tháng 10 năm 2024.

- Đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14*) và thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 14 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.



Sở Xây dựng có ý kiến với các nội dung nêu trên, đề nghị Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban GD SXD: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
- UBND phường Tân Mỹ (để theo dõi, kiểm tra);
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành (để theo dõi, kiểm tra);
- P.QLCLCT; P.PTĐT; P.QLN&TTBDS;
- Lưu: VT, P.QLXDCT.

MS: 4003/ND. NHT

[Signature]

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Huỳnh Thanh Khiết

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực **22498**..... Quyển số **01**..... SCT/BS

Ngày..... **05-10-2026**.....

CÔNG CHỨNG VIÊN



Đỗ Quốc Dũng