

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: **7212** /SXD-QLXDCT

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

Về việc miễn Giấy phép xây dựng
công trình Khu thương mại và nhà ở
hỗn hợp CR5-1 (điều chỉnh Block D -
Lô CR5-1b), 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 1149/PMH-CV ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc miễn Giấy phép xây dựng công trình Khu thương mại và nhà ở hỗn hợp CR5-1 (điều chỉnh Block D - Lô CR5-1b), 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 02/XN-BQLKN ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố về việc đăng ký vốn đầu tư xây dựng dự án Khu trung tâm thương mại và hỗn hợp - Giai đoạn 2, lô CR5-1b thuộc lô CR5-1, Khu A - Đô thị mới Nam Thành phố.

- Công văn số 13557/SKHĐT-KTĐN ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thực hiện Dự án Khu thương mại và Nhà ở hỗn hợp Lô CR5-1b, 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 T 00158/1a ngày 03 tháng 6 năm 2008 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận đổi tên thành Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng vào ngày 18 tháng 7 năm 2013 và Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố xác nhận thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TNHH CTBC – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 24 tháng 11 năm 2021.



- Văn bản ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Ngân hàng TNHH CTBC – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý cho tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc đầu tư xây dựng tại khu đất đang thế chấp.

1.3. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố.

- Quyết định số 143/QĐ-BQL ngày 12 tháng 11 năm 2007 của Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Lô CR5-1 (a và b) thuộc lô CR5 - Khu A – Khu đô thị mới Nam Thành phố, phường Tân Phú, Quận 7.

- Công văn số 119/BQL ngày 31 tháng 01 năm 2008 của Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố về đính chính Quyết định số 143/QĐ-BQL ngày 12 tháng 11 năm 2007.

1.4. Về phòng cháy chữa cháy:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1118/TD-PCCC (HDPC) ngày 22 tháng 10 năm 2007 của Sở Cảnh sát phòng cháy chữa cháy Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công văn số 4960/PC07-Đ2 ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời văn bản của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng có ý kiến về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế công trình Khu Thương mại và nhà ở hỗn hợp CR5-1 (điều chỉnh Block D, Lô CR5-1b).

- Công văn số 44/TD-PCCC ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh về thẩm duyệt phòng cháy và chữa cháy điều chỉnh.

1.5. Về môi trường:

- Giấy xác nhận đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường số 34/UBND-TNMT ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Quận 7.

- Công văn số 6563/UBND-ĐTMT ngày 16 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Quận 7 về việc hướng dẫn thủ tục môi trường đối với dự án “Khu thương mại và nhà ở hỗn hợp lô CR5-1, phường Tân Phú, Quận 7”.

- Công văn số 3000/UBND ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân phường Tân Phú, Quận 7 về việc tiếp nhận đăng ký môi trường của dự án Khu thương mại và nhà ở lô CR5-1 thuộc Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng.

1.6. Về tình không: Công văn số 306/TC-QC ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận cao độ tình không xây dựng công trình.

1.7. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật:

- Quyết định số 838/PMH-CT ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc thỏa thuận vị trí đấu nối hệ thống hạ tầng.

- Văn bản số 2893/PCTT-KTAT ngày 14 tháng 8 năm 2024 của Công ty Điện lực Tân Thuận về việc thỏa thuận cấp nguồn điện cho dự án.

- Văn bản số 571/BQLKN-QHXD ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố về việc thỏa thuận đấu nối giao thông tại dự án.

1.8. Về thẩm định thiết kế

- Công văn số 95/SXD-QLXD ngày 06 tháng 3 năm 2025 và Công văn số 1308/SXD-QLXDCT ngày 21 tháng 7 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 công trình Khu thương mại và nhà ở hỗn hợp CR5-1 (điều chỉnh Block D - Lô CR5-1b), phường Tân Phú, Quận 7.

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 21.25/BCTT/TVC ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ nghệ Trí Việt về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng công trình Khu thương mại và nhà ở hỗn hợp CR5-1 (điều chỉnh Block D - Lô CR5-1b).

- Văn bản số 02/BCTĐ/TVC ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư An Tâm về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Khu thương mại và hỗn hợp CR5-1 (điều chỉnh Block D – Lô CR5-1b).

- Quyết định số 1118/PMH-CT ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng về việc phê duyệt dự án Khu thương mại và hỗn hợp CR5-1 (điều chỉnh Block D – Lô CR5-1b).

- Quyết định số 1120/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

Công trình Khu thương mại và nhà ở hỗn hợp CR5-1 (điều chỉnh Block D - Lô CR5-1b), 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, công trình Khu thương mại và nhà ở hỗn hợp CR5-1 (điều chỉnh Block D - Lô CR5-1b), 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 95/SXD-QLXD ngày 06 tháng 3 năm 2025, Công văn số 1308/SXD-QLXDCT ngày 21 tháng 7 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 143/QĐ-BQL ngày 12 tháng 11 năm 2007 và Công văn số 119/BQL ngày 31 tháng 01 năm 2008.

- 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./. *my*

Nơi nhận: *8*

- 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: 2734/ND. NHT *Quyet*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Huỳnh Thanh Khiết