

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: **16943**/SXD-QLXDCT
Về việc miễn Giấy phép xây dựng
Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The
Charms Bình Dương tại lô A4 Khu
đô thị mới thuộc khu liên hợp Công
nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình
Dương, phường Hòa Phú, thành phố
Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay
là phường Bình Dương, Thành phố
Hồ Chí Minh)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **21** tháng 11 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 669/2025/CV-MKG-BĐT ngày 20 tháng 10 năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương. Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về pháp lý dự án

1.1. Về đầu tư: Quyết định số 1645/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghệ - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương (Lô A4), phường Hòa Phú, Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp – CTCP.

1.2. 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 CY 375669 (số vào sổ cấp GCN: CT73378) ngày 08 tháng 02 năm 2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP, chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương ngày 24 tháng 9 năm 2025.

1.3. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 1901/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (bổ sung số liệu, các chỉ tiêu quy hoạch) tại Lô A4 Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Công văn số 1593/TM-Tgl ngày 18 tháng 10 năm 2007 của Bộ Tổng tham mưu về việc thỏa thuận độ cao xây dựng khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghệ - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.

1.4. Về phòng cháy chữa cháy: Công văn số 2877/TĐ-PCCC ngày 08 tháng



10 năm 2025 của Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an về thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

1.5. Về môi trường: Giấy phép môi trường số 594/GPMT-SNNMT-CCBVMT-KV2 ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

1.6. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật

- Văn bản số 23/GTVT-GT ngày 09 tháng 01 năm 2007 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Bình Dương về việc thỏa thuận quy mô kỹ thuật các tuyến đấu nối đường Khu Liên hợp vào mạng lưới giao thông tỉnh Bình Dương;

- Văn bản số 236/CNKLH-PKD ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Công ty Cổ phần nước - Môi trường Bình Dương về việc thỏa thuận cấp nước dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương;

- Văn bản số 6955/PCBD-KHVT+KT ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc cấp điện cho dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương; Văn bản số 1320/PCBD-KT+KHVT ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc phúc đáp đề xuất phương án thiết kế lưới điện hạ thế Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương;

- Văn bản số 1902/UBND-KTN ngày 14 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc xử lý nước thải Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương;

1.7. Về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công văn số 3831/SXD-KTKT ngày 29 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương.

2. Về điều kiện cấp Giấy phép xây dựng

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;*”.

Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms Bình Dương tại lô A4 Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh) được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Do đó, nếu công trình xây dựng thuộc dự án trên được triển khai các bước kế tiếp đúng theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được Sở Xây dựng thẩm định (trong đó bao gồm cả thiết kế cơ sở và thiết kế phòng cháy chữa cháy đã được thẩm định) và đúng theo

đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt, thuộc trường hợp miễn Giấy phép xây dựng theo quy định nêu trên.

3. Về trách nhiệm của Chủ đầu tư

- Chủ đầu tư tổ chức thẩm định thiết kế về phòng cháy chữa cháy đối với các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 16 Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ năm 2024 và theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

- 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 3831/SXD-KTKT ngày 29 tháng 6 năm 2025, phù hợp thiết kế về phòng cháy chữa cháy đã được Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an thẩm định tại Công văn số 2877/TĐ-PCCC ngày 08 tháng 10 năm 2025, phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt 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 1 về pháp lý 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 thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 và điểm b khoản 1 Điều 79 Luật Điện lực năm 2024).

- 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/QH14. 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.

Sở Xây dựng có ý kiến với các nội dung nêu trên, đề nghị Công ty Cổ phần



Tập đoàn Nam Mê Kông nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận: *12*

- Như trên;
 - Ban GD SXD: GD, PGD Khiết (để báo cáo)
 - UBND phường Bình Dương;
 - Phòng Kiểm tra chuyên ngành;
 - P.QLCLCT;
 - Lưu: VT, P.QLXDCT. *(03)*
- MS: 9647/DN. NHT *Chức*



Huỳnh Thanh Khiết

