

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 **9785** /SXD-QLXDCT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **29** tháng 9 năm 2025

Về việc cấp Giấy phép xây dựng công
trình thuộc Dự án đầu tư xây dựng
nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo
(The Emerald Boulevard) tại phường
Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc.
(Địa chỉ: số 68 Đại lộ Bình Dương, khu phố Tây, phường Lái
Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 53/2025/CV-HP ngày 20 tháng 8 năm 2025 (kèm hồ sơ) của Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc về thủ tục cấp Giấy phép xây dựng đối với công trình “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard)”. Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về các giấy tờ pháp lý

1. Về chủ trương đầu tư:

- Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
- Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc đính chính, bổ sung số liệu dự án Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard).
- Công văn số 2592/STC-KTĐN ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Sở Tài chính tỉnh Bình Dương về việc phúc đáp kiến nghị của Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc.

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 CL 804984 (số vào sổ cấp GCN CT22183) ngày 25 tháng 12 năm 2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty Cổ phần Cơ giới Miền Nam; được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xác nhận chuyển nhượng cho Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc ngày 17 tháng 7 năm 2024.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 685567 (số vào sổ cấp GCN VP09713) ngày 28 tháng 6 năm 2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cấp cho ông Bùi Nguơn Phong; được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xác nhận chuyển nhượng cho Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc ngày 18 tháng 7 năm 2024.



- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 792420 (số vào sổ cấp GCN CS10054) ngày 21 tháng 12 năm 2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ông Bùi Nguơn Phong; được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương xác nhận chuyển nhượng cho Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc ngày 17 tháng 7 năm 2024.

- Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 35-2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 29 tháng 7 năm 2024.

- Quyết định số 1364/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giao đất, cho phép Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard) tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An (kèm theo sơ đồ lồng ghép quy hoạch do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 27 tháng 4 năm 2025).

3. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2025 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 1/2000 phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An.

- Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 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 Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard).

4. Về Phòng cháy chữa cháy:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2139/TD-PCCC ngày 20 tháng 7 năm 2025 của Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an.

- Văn bản số 62/2025/CV-HP ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc về việc cam kết hồ sơ trình nộp cấp Giấy phép xây dựng tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard).

5. Về môi trường: Giấy phép Môi trường số 16/GPMT-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An.

6. Về tĩnh không: Công văn số 208/TC-QC ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Bộ Tổng Tham mưu - Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

7. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật

- Về giao thông: Công văn số 356/UBND-KT ngày 23 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc thỏa thuận phương án đấu nối giao thông của dự án Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard) tại phường Vĩnh Phú;

- Về cấp nước: Văn bản số 242/CV-CNTA ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Chi nhánh Cấp nước Thuận An về việc phúc đáp công văn số 24/BDS-HP ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc thỏa thuận đầu nối cấp nước dự án Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard), phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Về cấp điện:

+ Văn bản số 6534/PCBD-KHVT+KT ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc phúc đáp cấp điện dự án Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo.

+ Văn bản số 7478/PCBD-KHVT+KT ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc phúc đáp cấp điện dự án Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (lần 2)

- Về thoát nước:

+ Công văn số 334/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 24 tháng 8 năm 2024 của Ban Quản lý dự án chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về việc xem xét đầu nối nước thải sinh hoạt dự án Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo, phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

+ Văn bản số 04/2025/BB/IDC-BQLĐHQ13 ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP (Becamex IDC) về việc thỏa thuận đầu nối thoát nước mưa từ Dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương vào hệ thống thoát nước mưa đường QL13.

+ Văn bản số 93/2025/CV/IDC-BQLĐHQ13 ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP (Becamex IDC) về việc đầu nối thoát nước thải từ dự án Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo vào đường ống thoát nước thải chung của Ban quản lý chuyên ngành nước thải Bình Dương

8. Về thẩm định thiết kế

- Công văn số 2978/SXD-KTKT ngày 12 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 ĐTXD dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard).

- Văn bản số 39/2025/CV-HP ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc về việc báo cáo số liệu chuẩn xác trong thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng so với Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard), có xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An ngày 16 tháng 6 năm 2025.

- Công văn số 2592/STC-KTĐN ngày 17 tháng 06 năm 2025 của Sở Tài chính tỉnh Bình Dương về việc phúc đáp kiến nghị của Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc.

- Quyết định số 206/2025/QĐ-HP ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Công ty



TNHH Bất động sản Hiền Phúc về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard) tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Báo cáo thẩm tra thiết kế xây dựng số 08/25/S&K ngày 18 tháng 8 năm 2025 do Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng S và K lập.

- Văn bản số 17.25/BCTĐ-TVC ngày 19 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 đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard).

- Quyết định số 198/2025/QĐ-HP ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc về việc phê duyệt kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard) tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Quyết định số 58/2025/QĐ-HP ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Công ty TNHH Bất động sản Hiền Phúc về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard) tại phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

II. Về điều kiện cấp Giấy phép xây dựng:

Công trình thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard), tại phường Bình Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) đáp ứng các điều kiện 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).

Tuy nhiên, 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 thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard), tại phường Bình Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương) thuộc trường hợp miễn Giấy phép xây dựng theo quy định nêu trên.

III. 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 tỉnh Bình Dương thẩm định theo Thông báo số 2978/SXD-KTKT ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình dự án đầu tư

xây dựng nhà ở Khu căn hộ Đại lộ Ngọc Lục Bảo (The Emerald Boulevard), phù hợp với thiết kế phòng cháy và chữa cháy đã được Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an thẩm duyệt theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2139/TD-PCCC ngày 20 tháng 7 năm 2025 và thực hiện nội dung yêu cầu tại các văn bản khác được nêu tại Mục 1 về pháp lý dự án; đồng thời, phải phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2025.

- 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 gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc, đồng thời thực hiện các nội dung khác theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ về 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 Bất động sản Hiền Phúc thực hiện theo đúng quy định pháp luật./. *my*

Nơi nhận: *~*

- Như trên;
- Ban GD SXD: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
- UBND phường Bình Hòa (để theo dõi, kiểm tra theo quy định);
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành (để theo dõi, kiểm tra theo quy định); P.QLCLCT; P.PTĐT; P.QLN&TTBĐS;
- Lưu: VT, P.QLXDCT; TXL. *~*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Huỳnh Thanh Khiết

