SAO Y; SỞ XÂY DỰNG; Thời gian ký: 2026-09-23T16:48:06+07:00

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

Số: 34147 /SXD-QLXDCT

Về việc miễn giấy phép xây dựng đối với hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, 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 23 tháng 9 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 66/2026/SER-TK ngày 20 tháng 8 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity đề nghị hướng dẫn về việc miễn giấy phép xây dựng đối với hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh. Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về hạng mục dự án

- Tên hạng mục dự án: 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nhóm dự án, loại và cấp công trình chính của dự án, thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: nhóm A; công trình dân dụng, cấp I; thời hạn sử dụng theo thiết kế: trên 100 năm (theo Tờ trình của Chủ đầu tư).

- Mã định danh: 7926317348900.

- Người quyết định đầu tư: [redacted] - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity.

- Địa điểm xây dựng: Khu phố Hải Tân, xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích sử dụng đất của dự án: 55.569,8 m^2.

- Giá trị tổng mức đầu tư hạng mục: [redacted]

- Nguồn vốn đầu tư: vốn khác.

- Thời gian thực hiện dự án: từ Quý II/2026 đến Quý III/2031.

2. Về pháp lý dự án

- Về 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 CU 764720 ngày 06 tháng 02 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Về thủ tục đầu tư xây dựng dự án:

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3667740666 do Sở Tài chính cấp ngày 10 tháng 6 năm 2026 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity thực hiện dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về quy hoạch xây dựng:

+ Quyết định số 3636/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Phước Hải phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Công văn số 148/TC-QC ngày 16 tháng 4 năm 2020 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

- Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật

+ Công văn số 1108/TTN-KT ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Trung tâm Nước sạch và Vệ sinh môi trường nông thôn về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ.

+ Công văn số 4815/PCBRVT-KHVT ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Công ty Điện lực Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thỏa thuận đấu nối cấp điện cho dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ.

+ Công văn số 4503/SXD-HTKT ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận phương án đấu nối hệ thống thoát nước cho dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Công văn số 9692/SXD-BTKT ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc chủ trương kết nối giao thông từ dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp vào tỉnh lộ 44A và đường Hồ Tri Tân tại xã Phước Hải.

- Về phòng cháy chữa cháy

Công văn số 11012/PC07-Đ2 ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an Thành phố Hồ Chí Minh về việc tham gia góp ý đối với

hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công văn số 28641/SXD-QLXDCT ngày 07 tháng 8 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh: *"Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo"*.

- Về phê duyệt dự án: Quyết định số 64A/2026/SER-TK ngày 12 tháng 8 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về miễn giấy phép xây dựng

Theo điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025 quy định về một trong các trường hợp miễn giấy phép xây dựng: *"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"*.

Hạng mục 5 tháp căn hộ du lịch (tháp S4, S5, S6, S7, S8) thuộc dự án Khu thương mại dịch vụ, căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp tại xã Phước Hải, Thành phố Hồ Chí Minh được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Công văn số 28641/SXD-QLXDCT và được Chủ đầu tư phê duyệt dự án tại Quyết định số 64A/2026/SER-TK. Do đó, nếu dự án được triển khai các bước kế tiếp phù hợp với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 28641/SXD-QLXDCT, phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân xã Phước Hải phê duyệt tại Quyết định số 3636/QĐ-UBND, phù hợp với thiết kế phòng cháy chữa cháy đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh góp ý thẩm định tại Công văn số 11012/PC07-Đ2 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

- Lập, thẩm tra, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt 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 28641/SXD-QLXDCT, phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân xã Phước Hải phê duyệt tại Quyết định số 3636/QĐ-UBND, phù hợp với thiết kế

phòng cháy chữa cháy đã được Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an Thành phố Hồ Chí Minh góp ý thẩm định tại Công văn số 11012/PC07-Đ2 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.

- Điều kiện khởi công xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Xây dựng 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 năm 2025; mẫu thông báo khởi công được quy định tại Phụ lục V Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ.

- 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 như trên, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Serenity nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND xã Phước Hải (để theo dõi, kiểm tra);
- Ban GĐ SXD: GĐ, PGĐ Bình (để báo cáo);
- P.KTCN (để theo dõi, kiểm tra);
- P.KTVLXD, P.QLCLCT; P.PTĐT;
- Lưu: VT; QLXDCT.THT-ĐCC.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Khải Quốc Bình