

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: **19732** /SXD-QLXDCT  
Về việc hướng dẫn miễn giấy phép  
xây dựng đối với dự án  
Tổ hợp thương mại SB (Hạng mục  
Chung cư Khu B và Khu C)  
tại phường Thuận Giao, thành phố  
Thuận An, tỉnh Bình Dương  
(nay là phường Thuận Giao,  
Thành phố Hồ Chí Minh)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **05** tháng **6** năm 2026

Kính gửi: Công ty TNHH Skybridge  
(Địa chỉ: Phòng 01-01, Canary Plaza, số 5 Đại lộ Bình Dương,  
phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 002/2026/CV-SB ngày 29 tháng 01 năm 2026 và Văn bản số SB/1.01/2026/05 ngày 14 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH Skybridge về hướng dẫn việc miễn giấy phép xây dựng đối với dự án Tổ hợp thương mại SB (Hạng mục Chung cư Khu B và Khu C) tại phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh). Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung về dự án**

- Tên dự án: Tổ hợp thương mại SB (Hạng mục Chung cư Khu B và Khu C).
- Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án (theo Tờ trình của Chủ đầu tư): Nhóm A; Công trình dân dụng, cấp I; Thời hạn sử dụng theo thiết kế 100 năm.
- Người quyết định đầu tư: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Skybridge.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Skybridge.
- Địa điểm xây dựng: Khu B (Lô 2-3) và Khu C (Lô 2-4), thửa đất số 247, 248, tờ bản đồ số 230, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Diện tích khu đất: Khu B là 13.977,0 m<sup>2</sup> và Khu C là 14.123,1 m<sup>2</sup>.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn khác (vốn của Chủ đầu tư, vốn khác).
- Tiến độ thực hiện dự án: đến 2030.

**2. Về pháp lý đầu tư xây dựng**

**2.1. Về đầu tư**

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1004623188, chứng nhận lần đầu ngày 22/9/2006, chứng nhận thay đổi lần thứ 9, ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Sở Tài chính tỉnh Bình Dương.
- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1308/QĐ-UBND ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp thương mại SB. 

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3700755234 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 22 tháng 9 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 12, ngày 30 tháng 3 năm 2025 cho Công ty TNHH Skybridge.

## 2.2. Về pháp lý quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 565259, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00544/CN-2008 ngày 14 tháng 7 năm 2008 (khu B) do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Guocoland Bình Dương (nay là Công ty TNHH Skybridge).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 565262, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00545/CN-2008 ngày 14 tháng 7 năm 2008 (khu C) do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Guocoland Bình Dương (nay là Công ty TNHH Skybridge) (Cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02774003, sổ vào sổ cấp GCN: VP 10801 ngày 23 tháng 6 năm 2025 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH Skybridge).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 565252, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00546/CN-2008 ngày 14 tháng 7 năm 2008 (đường giao thông và hạ tầng) do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty TNHH Bất động sản Guocoland Bình Dương (nay là Công ty TNHH Skybridge).

## 2.3. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 7843/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp thương mại Guocoland (Hạng mục: Chung cư khu B và khu C);

- Công văn số 2421/UBND-KT ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phúc đáp văn bản số 021/2025/SB/CV ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Công ty TNHH Skybridge (tăng 11 căn hộ ở).

2.4. Về phòng cháy chữa cháy: Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 540/TD-PCCC ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Bình Dương.

## 2.5. Về môi trường:

- Quyết định số 5024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2007 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Tổ hợp thương mại Guocoland của Công ty TNHH Bất động sản Guocoland Bình Dương tại xã Bình Hòa, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Công văn số 2813/SNNMT-CCBVMVT ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi Trường tỉnh Bình Dương về việc hướng dẫn hồ sơ môi trường dự án Tổ hợp thương mại SB.

## 2.6. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật

- Hợp đồng thỏa thuận được đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa của Khu công nghiệp Việt Nam Singapore (VSIP I) ngày 25 tháng 10 năm 2007.

- Công văn số 2013/UBND-KTN ngày 23 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc đấu nối các điểm ra vào Tổ hợp thương mại Guocoland vào Quốc lộ 13.

- Hợp đồng thỏa thuận được đấu nối vào hệ thống thoát nước thải của Khu công nghiệp Việt Nam Singapore (VSIP I) ngày 25 tháng 10 năm 2007.

- Công văn số 131/BQL.CNNT-ĐTDA ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Ban Quản lý dự án chuyên ngành nước thải tỉnh Bình Dương về việc xem xét đấu nối nước thải sinh hoạt cho dự án Tổ hợp thương mại Guocoland, hạng mục Chung cư khu B và khu C, phường Bình Hòa-Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Văn bản số 70/CV-CNTA ngày 13 tháng 4 năm 2024 của Chi nhánh Cấp nước Thuận An về việc phúc đáp công văn số 04/2024/CV-SB ngày 02 tháng 4 năm 2024 của Công ty TNHH Skybridge.

- Văn bản số 1627/PCBD-KHVT+KT ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Công ty Điện lực Bình Dương về việc phúc đáp cấp điện dự án Tổ hợp Thương mại Guocoland (Hạng mục: Chung cư khu B và khu C).

2.7. *Về tỉnh không*: Công văn số 636/TC-QC ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tổng Tham mưu - Cục tác chiến về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình.

2.8. *Về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng*: Công văn số 3932/SXD-KTKT ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp thương mại SB (Hạng mục: Chung cư Khu B và Khu C), theo đó: “*Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại SB (Hạng mục: Chung cư Khu B và Khu C) chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung tại Mục VI.2; VI.3; VI.4; V.5 của Văn bản này đảm bảo đúng quy định pháp luật trước khi trình tổng hợp, phê duyệt và triển khai bước tiếp theo.*”. Đồng thời, Công ty TNHH Skybridge đã có Văn bản số SB/1.01/2026/05 ngày 14 tháng 5 năm 2026 về việc báo cáo tình hình hoàn thiện nội dung theo Thông báo kết quả thẩm định số 3932/SXD-KTKT ngày 30 tháng 6 năm 2025 dự án Tổ hợp thương mại SB (Khu B và Khu C).

2.9. *Về phê duyệt dự án*: Quyết định số 011/2026/QĐ-SB ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Công ty TNHH Skybridge về phê duyệt dự án Tổ hợp thương mại SB (Hạng mục Chung cư Khu B và Khu C) tại thửa đất số 247, 248 tờ bản đồ số 230, phường Thuận Giao, Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh).

### 3. Về điều kiện miễn Giấy phép xây dựng

Theo điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025 quy định 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*”.

Dự án Tổ hợp thương mại SB (Hạng mục Chung cư Khu B và Khu C) tại phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Công văn số 3932/SXD-KTKT ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Chủ đầu tư đã phê duyệt dự án tại Quyết định số 011/2026/QĐ-SB ngày 29 tháng 01 năm 2026. Do đó, nếu dự án được triển khai các bước kế tiếp phù hợp theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được



Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 3932/SXD-KTKT ngày 30 tháng 6 năm 2025 (bao gồm các nội dung được lưu ý tại Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi), phù hợp theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 7843/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 và Công văn số 2421/UBND-KT ngày 17 tháng 6 năm 2025, 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 tỉnh Bình Dương thẩm duyệt tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 540/TD-PCCC ngày 11 tháng 6 năm 2025 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**

- 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 phải 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 tại Công văn số 3932/SXD-KTKT ngày 30 tháng 6 năm 2025, phù hợp theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 7843/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 và Công văn số 2421/UBND-KT ngày 17 tháng 6 năm 2025, 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 tỉnh Bình Dương thẩm duyệt tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 540/TD-PCCC ngày 11 tháng 6 năm 2025, được chủ đầu tư phê duyệt dự án tại Quyết định số 011/2026/QĐ-SB ngày 29 tháng 01 năm 2026 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 và các nội dung Chủ đầu tư cần hoàn chỉnh, bổ sung tại Kết luận về thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án.

- Đảm bảo 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). Chủ đầu tư phải 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 số 135/2025/QH15.

- 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/QH141. 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, đồng thời đảm bảo quy định an toàn trong thi công xây dựng theo QCVN 18:2021/BXD.

Sở Xây dựng có ý kiến với các nội dung nêu trên, đề nghị Công ty TNHH Skybridge nghiên cứu và thực hiện việc triển khai dự án theo đúng quy định pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban GD SXD: GD, PGD Bình (để báo cáo);
- UBND phường Thuận Giao;
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành;
- Lưu: VT, P.QLXDCT. NHT

MS: 13620/DN



**Khải Quốc Bình**

