

Số: /SXD-QLHT

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

V/v miễn giấy phép xây dựng đối
với dự án Nhà ở xã hội phường
Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa
(tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc
khu đô thị Bắc cầu Hạc).

Kính gửi: Liên danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần
Vinaconex 21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội¹.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 114/2025/CV-V21 ngày 23/7/2025 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 (đại diện Liên danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Công ty cổ phần Đầu tư và thương mại Hà Nội) về việc miễn giấy phép xây dựng cho dự án NOXH phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc). Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025 sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014² (có hiệu lực từ ngày 01/7/2025):

“c) Sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 2 Điều 89 như sau:

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.”

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại vị trí thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn theo Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 24/02/2020) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 17/6/2020; Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc) được Cục Quản lý Hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định kèm theo Thông báo kết quả thẩm định số 15/HĐXD-QLTK ngày 13/01/2025.

Căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025 thì các công trình thuộc dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc) thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

¹ Phố Ba La, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

² Đã được sửa đổi bởi khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng năm 2020

2. Đề nghị Liên danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội

- Hoàn thiện các nội dung nêu tại mục IV.2, IV.3 Văn bản Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở xã hội tại phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa số 15/HĐXD-QLTK ngày 13/01/2025 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng, làm cơ sở phê duyệt dự án đầu tư theo quy định và triển khai các bước tiếp theo.

- Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình theo quy định pháp luật xây dựng, đảm bảo đúng các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch tại báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và tại quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định, đảm bảo các yêu cầu được nêu tại tiểu mục 2 mục VI Thông báo kết quả thẩm định số 15/HĐXD-QLTK ngày 13/01/2025 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng; thực hiện các thủ tục để bảo đảm điều kiện khởi công xây dựng công trình theo khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng năm 2020³; đồng thời cần tuân thủ các quy định pháp luật liên quan về đất đai, phòng cháy chữa cháy, môi trường... khi xây dựng công trình (theo quy định tại Điều 5⁴, Điều 31 Luật Đất đai năm 2024; khoản 3 Điều 17⁵ Luật Phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ năm 2025; điểm b khoản 6 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020⁶,...).

- Có giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

³ 1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau:

- Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng;
- Có giấy phép xây dựng đối với công trình phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 của Luật này;
- Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt;
- Chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng với nhà thầu thực hiện các hoạt động xây dựng liên quan đến công trình được khởi công theo quy định của pháp luật;
- Có biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng;
- Chủ đầu tư đã 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.

⁴ Điều 5. Nguyên tắc sử dụng đất

- Đúng mục đích sử dụng đất.
- Bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất.
- Bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất.
- Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.

⁵ 3. Chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình, chủ phương tiện giao thông chỉ được tổ chức thi công xây dựng, cải tạo công trình, hạng mục công trình và sản xuất, lắp ráp, đóng mới, hoàn cải phương tiện giao thông thuộc diện phải thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy khi có văn bản thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan quản lý chuyên ngành.

⁶ b) Dự án đầu tư quy định tại điểm a khoản 1 Điều này nhưng không thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá tác động môi trường phải đăng ký môi trường trước khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc trước khi xả chất thải ra môi trường đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

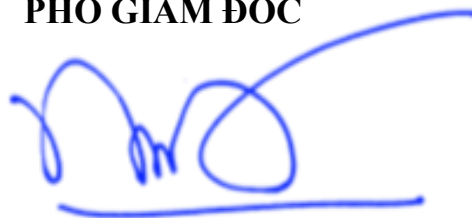
- Thực hiện trách nhiệm của Chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng. Kiểm tra các điều kiện khởi công công trình xây dựng theo quy định tại Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng năm 2020. Thực hiện việc 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 (UBND phường Hàm Rồng)⁷ trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc để thực hiện quản lý theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014⁸ và khoản 3 Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ; mẫu thông báo khởi công được quy định tại Phụ lục V Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

Sở Xây dựng có ý kiến hướng dẫn với các nội dung như trên để Liên danh Công ty cổ phần Viet Incons - Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội được biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND phường Hàm Rồng (để p/hợp);
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- Lưu: VT, QLHT.Q8.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đào Vũ Việt

⁷ 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 số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 thì thông báo khởi công phải được gửi đồng thời tới cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp.

⁸ Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và điểm b khoản 1 Điều 79 Điện lực năm 2024.