

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: 16394 /SXD-QLXDCT
Về việc cấp Giấy phép xây dựng dự
án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao
nghệ thuật - Art Stella tại phường
Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh
Bình Dương (nay là phường Đông
Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 11 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh
- Attland

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 41-25/CV/ATTLAND ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland về thủ tục cấp Giấy phép xây dựng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella tại phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh). Qua xem xét hồ sơ gửi kèm, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về pháp lý dự án

1.1. Về chủ trương đầu tư: Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

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 CL 524027 (số vào sổ cấp GCN: CS 04260) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19 tháng 02 năm 2019, cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland ngày 29 tháng 3 năm 2024.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 524028 (số vào sổ cấp GCN: CS 04261) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19 tháng 02 năm 2019, cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland ngày 23 tháng 11 năm 2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 524029 (số vào sổ cấp GCN: CS 04262) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19 tháng 02 năm 2019, cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland ngày 23 tháng 11 năm 2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 524030 (số vào sổ cấp GCN: CS 04263) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 19 tháng 02 năm 2019, cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh -



Attland ngày 23 tháng 11 năm 2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 391180 (số vào sổ cấp GCN: CH 04449) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11 tháng 9 năm 2019, cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland ngày 29 tháng 3 năm 2024.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 033826 (số vào sổ cấp GCN: CS 04551) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17 tháng 12 năm 2019, cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland ngày 23 tháng 11 năm 2023.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 679426 (số vào sổ cấp GCN: CS 06272) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 3 năm 2022, cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland ngày 29 tháng 3 năm 2024.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 679427 (số vào sổ cấp GCN: CS 06273) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 3 năm 2022, cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland ngày 29 tháng 3 năm 2024.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 987901 (số vào sổ cấp GCN: CS 06398) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 15 tháng 7 năm 2022, cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland ngày 29 tháng 3 năm 2024.

- Quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella tại phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An.

- Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh Quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella tại phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An (nay là phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.3. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Dĩ An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella, phường Bình Thắng, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Quyết định số 614/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Đông Hòa về việc hiệu chỉnh số liệu tại “Bảng 1. Bảng thống kê sử dụng đất dự án” của dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao Nghệ thuật – Art Stella theo Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Dĩ An.

1.4. *Về phòng cháy chữa cháy:* Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1708/TD-PCCC ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Cục Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Bộ Công an.

1.5. *Về môi trường:* Giấy phép môi trường số 17/GPMT-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Dĩ An.

1.6. *Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật:*

- Công văn số 4707/PCBD-KHVT+KT ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Công ty Điện lực Bình Dương - Tổng Công ty Điện lực miền Nam về việc phúc đáp cấp điện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella;

- Công văn số 317/CV-CNDA ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Chi nhánh cấp nước Dĩ An - Công ty Cổ phần Tổng Công ty Nước môi trường Bình Dương về việc chấp thuận đấu nối nguồn cấp nước cho Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật Art Stella;

- Văn bản số 833/UBND-KT ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Dĩ An về việc đấu nối giao thông và thoát nước cho dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella, phường Bình Thắng.

1.7. *Về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi:*

- Công văn số 2331/SXD-KTKT ngày 23 tháng 5 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 công trình: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella.

- Chủ đầu tư đã hoàn tất các nội dung yêu cầu tại Công văn số 2331/SXD-KTKT ngày 23 tháng 5 năm 2025, cụ thể:

+ Theo yêu cầu tại Mục 2.1 Phần VI Công văn số 2331/SXD-KTKT liên quan đến ranh tầng hầm nằm trong hành lang an toàn rạch:

* Chủ đầu tư đã có Văn bản số 14-25/CV/ATT-QLDA ngày 09 tháng 6 năm 2025 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An để cập nhật và quản lý.

* Quyết định số 614/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Đông Hòa về việc hiệu chỉnh số liệu tại “Bảng 1. Bảng thống kê sử dụng đất dự án” của dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao Nghệ thuật - Art Stella theo Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Dĩ An; theo đó, đã điều chỉnh 19 m² đất hành lang bảo vệ rạch (quy hoạch đường nội bộ) thành đất ở hỗn hợp.

* Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh Quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland chuyển

mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella tại phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An (nay là phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh); theo đó, điều chỉnh diện tích đất để thực hiện dự án tăng 19 m², và giảm 19 m² đất thuộc hành lang bảo vệ rạch.

+ Theo yêu cầu tại Mục 3.1 Phần VI Công văn số 2331/SXD-KTKT: Công văn số 2714/STC-KTĐN ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Sở Tài chính về việc phúc đáp kiến nghị của Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland; theo đó: “việc Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland điều chỉnh 504 căn hộ chung cư và 01 căn thương mại dịch vụ thành 08 căn thương mại + 06 căn penthouse + 490 căn hộ + 01 căn thương mại dịch vụ không làm thay đổi quy mô dự án nên không phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư”.

+ Theo yêu cầu tại Mục 3.3 Phần VI Công văn số 2331/SXD-KTKT: Văn bản số 15-25/CV/ATT-QLDA ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland về báo cáo nội dung việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương để cập nhật và quản lý.

2. Về 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 nhà ở Ngôi sao nghệ thuật - Art Stella tại phường Bình Thắng, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Dĩ An phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (được Ủy ban nhân dân phường Đông Hòa hiệu chỉnh số liệu), được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương 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 phù hợp theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương thẩm định và phù hợp theo quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Dĩ An phê duyệt (Ủy ban nhân dân phường Đông Hòa hiệu chỉnh số liệu), thì thuộc trường hợp miễn Giấy phép xây dựng theo quy định nêu trên.

3. Về trách nhiệm của Chủ đầu tư

- 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 2331/SXD-KTKT ngày 23 tháng 5 năm 2025, phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Dĩ An phê duyệt

(Ủy ban nhân dân phường Đông Hòa hiệu chỉnh số liệu) 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 Bất động sản Địa ốc An Thịnh - Attland thực hiện theo đúng quy định pháp luật./. *ng*

Nơi nhận: *ng*

- Như trên;
 - UBND P.Đông Hòa (để theo dõi, kiểm tra theo quy định);
 - Ban GD SXD: GD, PGD Khiết (để báo cáo);
 - P.KTCN (để theo dõi, kiểm tra theo quy định);
 - P.PTĐT; P.KTVLXD, P.QLCLCT;
 - Lưu: VT, QLXDCT-LMT. *ng* (03)
- CVD: 7723/DN



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

ng
Huỳnh Thanh Khiết