

**BỘ XÂY DỰNG
CỤC KINH TẾ - QUẢN LÝ
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /KTQLXD-QLGP Hà Nội, ngày tháng 8 năm 2026

V/v phúc đáp Văn bản số
2750/DK ENC ngày 20/7/2026
của Công ty Cổ phần DK ENC
Việt Nam

Kính gửi: Công ty Cổ phần DK ENC Việt Nam

Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 2750/DK ENC ngày 20/7/2026 của Công ty Cổ phần DK ENC Việt Nam về việc miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2025. Theo đó, tại Văn bản số 2750/DK ENC ngày 20/7/2026, Công ty Cổ phần DK ENC Việt Nam có nêu:

- “Công ty Cổ phần DK ENC Việt Nam là Chủ đầu tư Dự án Sky Lake Golf and Resort Club tại khu vực hồ Văn Sơn, xã Trần Phú, xã Xuân Mai, thành phố Hà Nội. Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1885/QĐ-UBND ngày 09/12/2005 và được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 021022000020 ngày 11/10/2006, với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf 36 lỗ đạt tiêu chuẩn quốc tế cùng các công trình phụ trợ như nhà câu lạc bộ, nhà hàng, biệt thự cho thuê và các dịch vụ vui chơi, giải trí; tổng vốn đầu tư 22.000.000 USD; thời gian hoạt động 50 năm kể từ ngày 11/10/2006.

Dự án được khởi công xây dựng từ năm 2008, để triển khai thực hiện dự án, Công ty đã đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình tạm trong khu vực của dự án nhằm phục vụ việc thi công cho các công trình chính của dự án. Cụ thể:

(1) Văn phòng làm việc (nhà Điều hành): mục đích phục vụ làm việc cho cán bộ, công nhân viên, làm nhà điều hành, nhà ăn cho CBCN đang thực hiện tại dự án.

(2) Nhà kho 01 tầng, mái tôn (gần cổng chính), diện tích xây dựng khoảng 2000m²: mục đích để vật liệu xây dựng (như cát, thiết bị,...), sản xuất tại chỗ phục vụ cho công xây dựng cho các công trình tại dự án.

(3) Trung tâm công cộng - dịch vụ: phục vụ cho sinh hoạt của CBNV ban QLDA điều hành dự án.

(4) Đường thi công, các công trình chòi nghỉ chân (01 tầng, mái lá, mái cọ): phục vụ đường thi công dự án và nghỉ tại dự án.

(5) Nhà để xe (đỗ xe tạm ngoài trời và nhà 01 tầng, mái tôn cấp 4): phục vụ việc đỗ xe cho cán bộ, công nhân phục vụ tại dự án”.

“Các công trình chính thuộc dự án chưa thực hiện đầu tư xây dựng gồm: (1) Toàn bộ khu Resort; (2) 03 Trung tâm công cộng dịch vụ; (3) 01 câu lạc bộ Golf; (4) 01 khách sạn; (5) 167 căn biệt thự chưa đầu tư xây dựng. Hiện nay, Công ty đang triển khai thực hiện gia hạn tiến độ thực hiện dự án để được tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng các công trình chính nêu trên để đưa vào khai thác, sử dụng.”

Với các thông tin nêu trên, căn cứ chức năng, nhiệm vụ, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng hướng dẫn chung để Quý Công ty căn cứ hồ sơ pháp lý, tình hình thực hiện thực tế và quy định pháp luật tương ứng với từng thời điểm thực hiện của dự án để áp dụng. Cụ thể như sau:

1. Về nội dung *“Việc miễn giấy phép xây dựng theo Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 của Chính phủ”*

Tại điểm h khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 của Chính phủ về một số nhiệm vụ trọng tâm cải cách thủ tục hành chính trong hình thành và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để cải thiện môi trường kinh doanh có nêu *“h) Không yêu cầu thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng đối với công trình của dự án đầu tư thuộc khu vực đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500”*. Đề nghị Quý Công ty căn cứ quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan tương ứng với thời điểm Nghị quyết số 43/NQ-CP được ban hành để thực hiện đúng quy định.

2. Về nội dung *“Căn cứ Luật Xây dựng năm 2025, Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026, các công trình tạm như đã nêu trên công ty tiếp tục giữ lại để phục vụ thi công các công trình chính của dự án theo quy định Luật Xây dựng năm 2025 (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2026) có thuộc diện miễn giấy phép xây dựng không? Việc phá dỡ các công trình tạm nêu trên theo quy định như thế nào?”*

- Theo nội dung Văn bản số 2750/DK ENC ngày 20/7/2026, các hạng mục công trình tạm trong khu vực của dự án đã được thi công nhằm phục vụ việc cho các công trình chính của dự án đã được khởi công xây dựng từ năm 2008. Do đó, trường hợp các công trình Văn phòng làm việc (nhà Điều hành), Nhà kho 01, Trung tâm công cộng - dịch vụ, Đường thi công, các công trình chòi nghỉ chân, Nhà để xe nếu đáp ứng yêu cầu Điều 94 Luật Xây dựng năm 2003 hoặc Điều 131 Luật Xây dựng năm 2014 (tùy từng thời điểm áp dụng pháp luật) thì thuộc đối tượng không phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 62 Luật Xây dựng năm 2003 hoặc Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014.

- Theo quy định tại Điều 72 Luật Xây dựng năm 2025, các công trình xây dựng tạm như nêu tại Văn bản số 2750/DK ENC ngày 20/7/2026 phải được phá dỡ khi hết thời gian tồn tại hoặc khi công trình chính được đưa vào khai thác, sử dụng, trừ công trình đáp ứng quy định tại khoản 3 điều này.

Trên đây là ý kiến của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần DK ENC Việt Nam nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, QLGP (TVH).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Bùi Văn Dưỡng