

Số: /SXD-QLĐTXD

Quảng Ninh, ngày tháng năm 2025

V/v hướng dẫn thẩm định, phê duyệt  
Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây  
dựng và cấp giấy phép xây dựng công  
trình thuộc dự án Khu du lịch sinh thái  
Vân Hải Xanh tại thôn Sơn Hào, Đặc  
khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh

Kính gửi: Công ty cổ phần Vân Hải Xanh

(Ông Nguyễn Văn Nam - SĐT: 0913.891.368; Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 10/2026/CV-VHX ngày 12/3/2026 của Công ty cổ phần Vân Hải Xanh về việc xin hướng dẫn quy trình thẩm định phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở và việc cấp giấy phép xây dựng.

Sau khi nghiên cứu, trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao và thông tin dự án do Chủ đầu tư cung cấp; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Đối với thủ tục thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án:

- Dự án Khu du lịch sinh thái Vân Hải Xanh tại thôn Sơn Hào, xã Quan Lạn, huyện Vân Đồn (nay là Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh) được Chủ đầu tư xác định là dự án nhóm B; quy mô dự án gồm các công trình dân dụng cấp II<sup>1</sup>, công trình HTKT cấp III (quy mô xác định theo nội dung Văn bản số 10/2026/CV-VHX ngày 12/3/2026 của Chủ đầu tư; không có hồ sơ thiết kế gửi kèm).

Căn cứ Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, công trình thương mại (khách sạn, khu nghỉ dưỡng...) từ cấp II trở lên là công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng; thuộc trường hợp thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo khoản 4 Điều 11 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ<sup>2</sup>.

- Chủ đầu tư dự án trên chịu trách nhiệm tổ chức lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án theo quy định tại Điều 14 Nghị định số

<sup>1</sup> Theo Quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt, công trình khách sạn 5 sao cao 07 tầng, diện tích sàn 34.494m<sup>2</sup> là công trình dân dụng cấp II.

<sup>2</sup> Khoản 4 Điều 11 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định: Cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 16, điểm c, điểm d khoản 1 Điều 44 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ đối với dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng thuộc danh mục tại Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này.

175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ; trình Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án theo quy định (hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ).

- Sau khi có kết quả thẩm định của Sở Xây dựng (trong trường hợp kết quả thẩm định đánh giá đảm bảo để triển khai các bước tiếp theo); Chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

## 2. Về thủ tục cấp Giấy phép xây dựng:

- Dự án Khu du lịch sinh thái Vân Hải Xanh tại thôn Sơn Hào, xã Quan Lạn, huyện Vân Đồn (nay là Đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh) thuộc trường hợp cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

- Theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2026): 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... thuộc trường hợp miễn Giấy phép xây dựng.

3. Các nội dung hướng dẫn của Sở Xây dựng căn cứ trên thông tin dự án do Công ty cổ phần Vân Hải Xanh cung cấp tại Văn bản số 10/2026/CV-VHX ngày 12/3/2026 và hồ sơ Quy hoạch chi tiết dự án được gửi kèm. Đơn vị hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ, số liệu cung cấp làm cơ sở để Sở Xây dựng hướng dẫn công tác thẩm quyền thẩm định và cấp giấy phép xây dựng.

Sở Xây dựng hướng dẫn và đề nghị Công ty cổ phần Vân Hải Xanh nghiên cứu, thực hiện đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Đ/c Giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: VT, XD8.

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Hữu Phúc**