

Số: /SXD-QLN-TTBĐS  
V/v điều kiện bán nhà ở hình thành  
trong tương lai tại dự án Nhà ở xã  
hội A6-A7, phường Quang Vinh,  
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đồng Nai, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ đề nghị xác nhận điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Nhà ở xã hội A6-A7, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số 000.00.14. H19-230718-0004 ngày 18/7/2023; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### **I. Thông tin chung:**

- Tên dự án: Nhà ở xã hội A6-A7.
- Địa điểm dự án: phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai.
- Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai: 348 căn chung cư nhà ở xã hội.
- Tiến độ thực hiện dự án: Ngoài tiến độ thực hiện dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai quy định tại Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 17/7/2018, Quyết định số 3305/QĐ-UBND ngày 18/10/2019, Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 08/3/2021, nay nhà đầu tư được hưởng thêm 584 ngày kể từ ngày được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 1698/QĐ-UBND ngày 17/7/2023.

### **II. Hồ sơ của dự án do chủ đầu tư cung cấp:**

#### **1. Về hồ sơ dự án:**

- Giấy phép quy hoạch số 18/GPQH ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai (dự án nhà ở xã hội A6-A7): đã cung cấp bản sao.
- Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 17/7/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao chứng thực.
- Quyết định số 4501/QĐ-UBND ngày 18/12/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “xây dựng Nhà ở xã hội A6-A7, quy mô 435 căn hộ” tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao.
- Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 02/5/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai tiếp tục sử

dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu chung cư nhà ở xã hội A6-A7, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hoà: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 1759/SXD-QLXD ngày 04/5/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở nhà ở xã hội A6-A7: đã cung cấp bản sao.

- Quyết định số 3305/QĐ-UBND ngày 18/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 17/7/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hoà: đã cung cấp bản sao.

- Giấy chứng nhận số 578/TD-PCCC ngày 04/12/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về PCCC thuộc dự án nhà ở xã hội A6-A7: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 3979/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định đính chính Quyết định số 3305/QĐ-UBND ngày 18/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao.

- Văn bản số 488/SXD-QLXD ngày 10/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng nhà ở xã hội A6-A7: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 489/SXD-QLXD ngày 10/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc đính chính về tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội A6-A7: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 933552 ngày 13/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp (thửa đất số 152, tờ bản đồ số 6, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy phép xây dựng số 131/GPXD ngày 28/5/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai được phép xây dựng công trình nhà ở xã hội A6-A7: đã cung cấp bản sao.

- Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 08/3/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi khoản 9 Điều 1 Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 17/7/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hoà: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 918/GĐ-GĐ1 ngày 05/10/2022 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng về việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình (*kèm theo bản sao Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng ngày 22/9/2022*): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Bản vẽ biện pháp thi công (*bao gồm: các hạng mục xây lắp chính, các hạng mục phụ trợ còn lại, thiết bị toàn bộ công trình dự án nhà ở xã hội A6-A7*): đã cung cấp bản sao.

- Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 05/2023/HĐTC-TD ngày 12/6/2023 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai (Bên thế chấp) và Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai (Bên nhận thế chấp): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Hợp đồng cho vay vốn tín dụng đầu tư phát triển số 08/2023/HĐTC-TD ngày 12/6/2023 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai (Bên vay) và Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai (Bên cho vay): đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Biên bản thỏa thuận số 143/BB-ĐTPT-TD ngày 12/6/2023 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai (Bên vay) và Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai (Bên cho vay) về việc thống nhất phương án quản lý dòng tiền và tài sản bảo đảm đối với hồ sơ vay vốn đầu tư dự án nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 647/CN-KT ngày 17/07/2023 của Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai về việc chấp thuận đầu nguồn cấp nước cho dự án nhà ở xã hội A6-A7, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa: đã cung cấp bản sao.

- Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hoà: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 19/QĐ-KDN ngày 18/7/2023 của Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng: đã cung cấp bản sao.

- Văn bản số 191/ĐTPT-TD ngày 31/7/2023 của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai về việc bán cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án nhà ở xã hội A6-A7 do Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai làm chủ đầu tư: đã cung cấp bản sao chứng thực.

## **2. Về việc thế chấp dự án, nhà ở hình thành trong tương lai:**

- Theo hồ sơ cung cấp và báo cáo của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai tại Tờ trình số 231/2023/KDN ngày 18/7/2023 và Văn bản số 251/CV-KDN ngày 31/7/2023 thì Công ty đã thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án nhà ở xã hội A6-A7, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 31/7/2023, Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 191/ĐTPT-TD với nội dung:

*“1. Dự án nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai hiện đang được Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai thế chấp tại Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai theo hợp đồng thế chấp số 05/2023/HĐTC-TD ngày 12/06/2023 với tổng số căn nhà thế chấp là 435 căn (348 căn hộ bán và 87 căn hộ cho thuê).*

*2. Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai không phải giải chấp và được bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án nhà*

ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trong thời gian thế chấp tại Quỹ.

3. Khi thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Công ty phải thực hiện đúng cam kết trong Biên bản thỏa thuận số 143/BB-ĐTPT-TD ngày 12/06/2023 về việc thống nhất phương án quản lý dòng tiền và tài sản bảo đảm đối với hồ sơ vay vốn đầu tư dự án nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai”.

### **III. Hiện trạng xây dựng:**

- Đến nay, chủ đầu tư đã xây dựng phần thô chung cư đến sàn tầng 10; đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng kiểm tra và có thông báo kết quả kiểm tra tại Văn bản số 918/GĐ-GĐ1 ngày 05/10/2022.

- Phân hạ tầng kỹ thuật xung quanh tòa nhà: theo báo cáo của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai tại Văn bản số 260/BC-KDN ngày 07/8/2023 thì đối với hệ thống hạ tầng xung quanh, bể nước ngầm đã được thi công hoàn thành trong hạng mục phần ngầm và đã được Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai khảo sát và chấp thuận đầu nối nguồn cấp nước cho dự án tại Văn bản số 647/CN-KT ngày 17/7/2023; hệ thống xử lý nước thải đã được hoàn thành phần xây dựng trong hạng mục phần ngầm; hệ thống giao thông nội bộ theo hồ sơ thiết kế được duyệt nằm toàn bộ trên nắp hầm và đã thi công lớp đá mi, lu lèn.

### **IV. Nội dung đề nghị của chủ đầu tư:**

Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai đề nghị xác nhận điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 348 căn chung cư thuộc dự án nhà ở xã hội A6-A7, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (danh sách đính kèm).

### **V. Kết quả kiểm tra điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (theo quy định tại điểm a và điểm b Khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014):**

1. Về hồ sơ dự án: chủ đầu tư đã cung cấp hồ sơ dự án đã được duyệt.

2. Về thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt: chủ đầu tư đã cung cấp bản sao chứng thực Quyết định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng nhà ở xã hội A6-A7, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Về Giấy phép xây dựng: dự án nhà ở xã hội A6-A7, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 131/GPXD ngày 28/5/2020.

4. Về việc hoàn thành xây dựng phần móng của tòa nhà: chủ đầu tư đã cung cấp bản sao chứng thực Văn bản số 918/GĐ-GĐ1 ngày 05/10/2022 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng về việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình, kèm theo Biên

bản kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng ngày 22/9/2022, trong đó có nội dung: *“tại thời điểm kiểm tra, công trình đã hoàn thành cọc, móng, vách tầng hầm, hiện đang thi công phần nắp tầng hầm”* và *“tại thời điểm kiểm tra, hệ kết cấu chính đã hoàn thành của công trình ổn định, không có hiện tượng lún, nghiêng...”*. Ngoài ra, biên bản cũng nêu một số tồn tại trong quá trình thi công và yêu cầu chủ đầu tư khắc phục.

5. Về việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của Dự án đã được phê duyệt:

- Tiến độ dự án được phê duyệt: chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai) được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận hưởng thêm 584 ngày kể từ ngày được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1698/QĐ-UBND ngày 17/7/2023.

- Việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật: đã thực hiện một số nội dung theo mục III nêu trên. Theo báo cáo của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai tại Văn bản số 260/BC-KDN ngày 07/8/2023 thì hiện nay phần đường giao thông của Dự án đang được sử dụng làm giao thông tạm để phục vụ thi công xây dựng khối nhà chung cư. Do mặt bằng thi công tương đối nhỏ nên một số hạng mục hạ tầng ngoài nhà chưa được triển khai (điện chiếu sáng công cộng) hoặc đã thi công nhưng chưa hoàn chỉnh do toàn bộ xung quanh tòa nhà đang được nhà thầu sử dụng bố trí các công trình phụ trợ để phục vụ thi công khối nhà chung cư, dự kiến nhà thầu sẽ hoàn thành toàn bộ hạng mục hạ tầng ngoài nhà trong tháng 02/2025 (kèm theo bản vẽ biện pháp thi công và tổng tiến độ thi công theo hồ sơ thầu đã được chủ đầu tư phê duyệt), tương ứng với tiến độ dự án được hưởng thêm 584 ngày kể từ ngày được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh.

## **VI. Ý kiến của Sở Xây dựng:**

Căn cứ các điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014, kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng và hồ sơ dự án nêu trên, Sở Xây dựng có ý kiến về điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai theo quy định nêu trên như sau:

- 348 căn nhà chung cư thuộc dự án nhà ở xã hội A6-A7, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai (theo phụ lục đính kèm) do Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014. Tuy nhiên, 348 căn nhà chung cư hình thành trong tương lai nêu trên đang được chủ đầu tư thế chấp tại Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai và chưa được giải chấp, do đó chủ đầu tư chỉ được bán, cho thuê mua các căn nhà ở xã hội nêu trên với đối tượng đủ điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội; đồng thời, các đối tượng này phải ký biên bản với bên nhận thế chấp (*Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai*) đồng ý không cần phải

giải chấp tài sản là nhà ở hình thành trong tương lai đã được chủ đầu tư thế chấp trước khi giao dịch mua, thuê mua nhà ở đó.

- Chủ đầu tư phải cung cấp biên bản nói trên kèm theo hồ sơ có liên quan gửi về Sở Xây dựng để kiểm tra, rà soát đối tượng điều kiện mua nhà ở xã hội theo quy định. Trường hợp không có biên bản nói trên, Sở Xây dựng sẽ xem như bên mua không đồng ý mua, thuê mua tài sản đã thế chấp (chưa được giải chấp) và yêu cầu chủ đầu tư loại trường hợp này khỏi danh sách các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội của Dự án theo quy định.

- Phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

## **VII. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư và các chủ thể có liên quan:**

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của thông tin, số liệu, tài liệu gửi Sở Xây dựng.

- Chủ đầu tư chỉ được thực hiện kinh doanh bất động sản khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng tại Văn bản số 918/GĐ-GĐ1 ngày 05/10/2022 và Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng ngày 22/9/2022; Hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo đúng nội dung cam kết tại Văn bản số 260/BC-KDN ngày 07/8/2023.

- Chủ đầu tư phải sử dụng nguồn vốn huy động đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án, không được huy động vượt quá số tiền mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định tại khoản 5 Điều 63 Luật Nhà ở năm 2014.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai thông tin của dự án theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và khoản 13 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; gửi thông tin về Sở Xây dựng để đăng tải công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo quy định.

- Hướng dẫn bên mua, thuê mua kiểm tra, xác định rõ: bất động sản giao dịch phải thuộc danh mục bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đính kèm Văn bản này; phần công trình nhà ở đã xây dựng (nếu có) phải phù hợp thiết kế nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định và cấp GPXD; thời gian hoàn thành xây dựng, bàn giao các căn nhà ở nêu trên phải phù hợp tiến độ thực hiện dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

- Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

- Pháp luật về nhà ở quy định “Nhà nước cấp giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn”, nhà ở hình thành trong tương lai (*bao gồm cả nhà xây thô đã hoàn thiện mặt ngoài*) không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận theo quy định trên, do đó chủ đầu tư phải căn cứ tiến độ hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng nhà ở để thoả thuận với bên mua, thuê mua nhà ở về thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở, tránh xảy ra khiếu nại, tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp đồng kinh doanh

bất động sản, chuyển giao quyền sở hữu nhà ở.

- Trong trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở sẽ bị xử lý theo quy định. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (nếu có).

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (để biết);
- Ngân hàng Nhà nước - CN Đồng Nai (để biết);
- UBND thành phố Biên Hòa (để phối hợp, kiểm tra);
- Các chủ thể có nhu cầu mua/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 348 căn nhà chung cư nêu trên;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Thanh tra Sở XD (để kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLNTTBD.S.NAT

**GIÁM ĐỐC**

**Hồ Văn Hà**