

Số: /SXD-QLN-TTBĐS  
V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với một số căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley đối với 98 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-240527-0004; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### I. Thông tin chung

- Tên dự án: Khu đô thị Aqua Waterfront City.
- Địa điểm dự án: xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.
- Tiến độ thực hiện dự án tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh.

- Giai đoạn 1: Từ năm 2019 đến năm 2024: Thực hiện đối với khu vực dự án không điều chỉnh quy hoạch: xin thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, xin phép xây dựng và triển khai xây dựng: hạ tầng kỹ thuật, kè bảo vệ bờ, nhà ở thấp tầng, một phần hạ tầng xã hội (*trạm y tế, thương mại dịch vụ*). Kinh doanh và bàn giao nhà ở thấp tầng.

- Giai đoạn 2: Từ năm 2024 đến tháng 07 năm 2027: Thực hiện đối với khu vực dự án điều chỉnh quy hoạch: xin thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, xin phép xây dựng và triển khai xây dựng: hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng, phần còn lại của hạ tầng xã hội (*trường học, trạm y tế*). Kinh doanh và bàn giao nhà ở thấp tầng.

5. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh 98 căn nhà ở thấp tầng theo danh sách đính kèm Văn bản này. Cụ thể: Tổng số 06 lô LB03-SD01 (01, 02, 03, 04, 05, 06); 21 Lô

LB03-T104 (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24); 19 Lô LB03-T105 (01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23); 06 lô LB03-T202 (09, 10, 11, 20, 21, 22); 06 lô LB03-T203 (09, 10, 11, 20, 21, 22); 11 lô LB03-T206 (09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22); 28 lô LB03-T207 (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30); 01 lô LB03-T208 (01), được thống kê đính kèm Văn bản thông báo kết quả thẩm định số 1012/SXD-QLXD ngày 22/03/2021 của Sở Xây dựng.

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

### **1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Tổng số 8 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 047122, BV 047123, BV 047125, BV 047126, BV 047127, BV 047145, BV 047162, BV 047163 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/12/2014 (đã cung cấp bản sao chứng thực).

### **2. Về hồ sơ dự án**

- Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, quy mô: 366,7 ha, Chủ đầu tư Công ty TNHH Waterfront Đồng Nai (đã cung cấp bản sao chứng thực).

- Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (đã cung cấp bản sao chứng thực).

- Quyết định số 3571/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về chủ trương đầu tư của dự án Waterfront Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với quy mô diện tích sử dụng đất 159,05 ha (đã cung cấp bản sao chứng thực).

- Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 04/02/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Waterfront Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa từ Công ty TNHH Thành phố Waterfront Dona cho Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley, quy mô diện tích đất khoảng 850.862 m<sup>2</sup> (đã cung cấp bản sao chứng thực).

- Quyết định số 2023/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (đã cung cấp bản sao chứng thực).

- Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư (*Điều chỉnh tiến độ*) dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Văn bản số 3022/SXD-QLXD ngày 18/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*quy mô diện tích đất khoảng 474.876,0 m<sup>2</sup>*) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Giấy chứng nhận số 278/TD-PCCC ngày 14/7/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về PCCC hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, quy mô 474.876,0 m<sup>2</sup> (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Quyết định số 3587/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai và giao cho Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu đô thị Aqua Waterfront City, quy mô diện tích 85,086 ha, quy mô dân số 11.468 người” tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Quyết định số 08A/2020/QĐ-ĐLV ngày 20/10/2020 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Aqua Waterfront City (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Văn bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*quy mô diện tích đất khoảng 474.876 m<sup>2</sup>*) của Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 14/2020/QĐ-ĐLV ngày 19/11/2020 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần Khu số 2 (*quy mô diện tích khoảng 474.876,0 m<sup>2</sup>*) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Văn bản số 1012/SXD-QLXD ngày 22/3/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (*các mẫu nhà của 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng 19,1 ha thuộc khu 2*) dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 11/2021-QĐ-ĐLV ngày 07/7/2021 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công chỉ dẫn kỹ thuật công trình: các mẫu nhà của 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng 19,1 ha thuộc khu 2 của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Văn bản số 649/SXD-QLXD ngày 07/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh thiết kế công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 02A/2023/QĐ-ĐLV ngày 09/3/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh hạng mục Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần Khu số 2 (*quy mô diện tích khoảng 474.876,0 m<sup>2</sup>*) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Văn bản số 113/NT-PCCC ngày 16/06/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai chấp thuận kết quả nghiệm thu từng phần về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, quy mô 474.876,0m<sup>2</sup> (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng số AQC.ĐN-91-BBNTHT-GT&HTKT-7A2&R2-2-001 ngày 22/6/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley và các đơn vị có liên quan hạng mục: đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần Khu số 2 (*Tiểu khu 7A2 và một phần tuyến R2-2*) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Thông báo số 411/TB-SXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (*Công trình: Một số đoạn/tuyến đường giao thông một phần khu số 2 (thuộc tiểu khu 7A2 giới hạn bởi tuyến đường R2-2, tiểu khu 7B, sông Bền Gõ và tiểu khu 7A3)*), kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn

thành công trình xây dựng số 50/BBKT-2023 ngày 06/9/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

### 3. Về việc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Theo hồ sơ cung cấp và báo cáo của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley tại Văn bản số 37/2024-CV-ĐLV ngày 24/5/2024 thì Công ty có thể chấp 8 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần Khu số 2 của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng. Đến ngày 20/12/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai xác nhận xóa thế chấp trên 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, cũng tại Văn bản số 37/2024-CV-ĐLV ngày 24/5/2024, Công ty cam kết hiện tại và trong thời gian Công ty nộp hồ sơ đề nghị Sở Xây dựng xem xét thông báo xác nhận điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 98 căn nhà ở, Công ty cam kết không thế chấp phần dự án liên quan đến 98 căn nhà ở này hoặc thế chấp 98 căn nhà ở hình thành trong tương lai này (*bao gồm cả quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở*) cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

### III. Về việc kiểm tra hiện trường thi công xây dựng

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai đã tổ chức kiểm tra các hạng mục/công trình đường giao thông một phần khu số 2 (*thuộc tiểu khu 7A2 giới hạn bởi tuyến đường R2-2, tiểu khu 7B, sông Bền Gõ và tiểu khu 7A3 diện tích khoảng 82.261,4 m<sup>2</sup>*) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, và Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Thông báo số 411/TB-SXD ngày 13/9/2023 (*kèm Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 50/BBKT-2023 ngày 06/9/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*). Trong đó:

- Văn bản chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 411/TB-SXD ngày 13/9/2023, thông báo nội dung: Chấp thuận kết quả nghiệm thu của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley đối với một số hạng mục/công trình đường giao thông một phần khu số 2 (*thuộc tiểu khu 7A2 giới hạn bởi tuyến đường R2-2, tiểu khu 7B, sông Bền Gõ và tiểu khu 7A3 diện tích khoảng 82.261,4 m<sup>2</sup>*) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng tại Văn bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020 (*công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép*

*xây dựng*), gồm: Các đoạn/tuyến đường giao thông: R-LB3-1, R-LB3-2, R-LB3-3, R-LB3-4, R-LB3-5, R-LB3-6, R-LB3-7 và một phần đường R2-2 (*trừ một bên vỉa hè đường R2-2 tiếp giáp tiểu khu 7A1 chưa thi công lát gạch vỉa hè*).

- Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 50/BBKT-2023 ngày 06/9/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

#### **IV. Nội dung đề nghị của Chủ đầu tư**

Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley đề nghị xác nhận đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 98 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

#### **V. Kết quả kiểm tra điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh**

1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: chủ đầu tư đã cung cấp bản sao có chứng thực 8 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần Khu số 2 dự án Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (*danh sách 8 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem tại Mục II.1 Văn bản này*).

Qua kiểm tra, ghi nhận căn nhà ở hình thành trong tương lai (*Phụ lục đính kèm*) nằm trọn trong phạm vi 8 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Về hồ sơ dự án: Chủ đầu tư đã cung cấp hồ sơ dự án đã được duyệt.

3. Về thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: chủ đầu tư đã cung cấp bản sao có chứng thực các Văn bản

- Văn bản của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Quyết định của chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Quyết định của chủ đầu tư phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục Nhà ở riêng lẻ thuộc Khu 2 của dự án.

#### **4. Về Giấy phép xây dựng**

- Đối với các hạng mục công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*quy mô diện tích đất khoảng 474.876 m<sup>2</sup>*) của Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát

điều kiện miễn giấy phép xây dựng tại Văn bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020.

**5. Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án**

Chủ đầu tư đã cung cấp Biên bản nghiệm thu các hạng mục, công trình đường giao thông một phần Khu số 2 (*Tiểu khu 7A2 và một phần tuyến R2-2*) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City (*Biên bản số AQC.ĐN-91-BBNTHT-GT&HTKT-7A2&R2-2-001 ngày 22/6/2023*); Văn bản số 411/TB-SXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đường giao thông một phần khu số 2 (*thuộc tiểu khu 7A2 giới hạn bởi tuyến đường R2-2, tiểu khu 7B, sông Bến Gỗ và tiểu khu 7A3*) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City (*kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 50/BBKT ngày 06/9/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*).

- Tổng số 98 căn nhà (*Phụ lục đính kèm*) có trong phạm vi hạ tầng kỹ thuật đã được kiểm tra công tác nghiệm thu tại Biên bản số 50/BBKT-2023 ngày 06/9/2023 và Thông báo số 411/TB-SXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng.

- Về tiến độ dự án: được quy định tại khoản 7 Điều 1 Quyết định số 2023/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh và Quyết định chấp thuận điều chỉnh số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh thì tiến độ thực hiện giai đoạn 2 của dự án là 2024-2027.

## **6. Nội dung khác**

Hiện nay, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 3967/VPCP-CN ngày 31/5/2023 về việc xử lý vướng mắc tại các dự án bất động sản trên địa bàn thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Công điện số 469/CD-TTg ngày 25/5/2023 của Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Văn bản số 2043/BXD-QHKT ngày 23/5/2023 của Bộ Xây dựng về việc xử lý một số vướng mắc tại các dự án bất động sản trên địa bàn thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Liên quan đến lĩnh vực Chủ đầu tư có Văn bản số 38/2024-CV-LHP ngày 20/5/2024 về việc giải trình một số nội dung liên quan hồ sơ xác nhận đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 98 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Đà Lạt Valley khẳng định: "*Công ty*

*Long Hưng Phát xin khẳng định với Sở Xây dựng rằng toàn bộ khu vực 98 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần Khu số 2 đều được chủ đầu tư thực hiện đúng theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND tỉnh đã phê duyệt cho khu vực này. Đồng thời, Công ty cũng khẳng định khu vực này không nằm trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 mà công ty đang đề xuất với các sở ngành tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra, phạm vi khu vực không điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 này Công ty cũng đang đề xuất các cơ quan chức năng tỉnh cập nhật vào các quy hoạch cấp trên để đảm bảo sự đồng bộ".*

Căn cứ Kết luận số 211/TB-SXD ngày 27/6/2004 của Giám đốc Sở Xây dựng tại cuộc họp Giao ban ngày 24/6/2024.

## **VI. Ý kiến của Sở Xây dựng**

Căn cứ các điều kiện, thành phần hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở; căn cứ nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 và kết quả kiểm tra hồ sơ nêu tại mục V Văn bản này, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: 98 căn nhà ở hình thành trong tương lai (*Phụ lục đính kèm*) thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

2. Về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn nhà ở nêu trên phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng; Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

3. Sau khi Sở Xây dựng phát hành văn bản này, nếu Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley không bán, cho thuê mua các căn nhà ở hình thành trong tương lai (*Phụ lục đính kèm*) mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho



thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có Văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định.

4. Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley 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.

- Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai chưa được cơ quan thẩm quyền xác định trong danh mục các dự án nhà ở thương mại trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở, do đó dự án chưa đủ điều kiện bán, cho thuê mua với đối tượng là tổ chức, cá nhân nước ngoài.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết và phải đảm bảo điều kiện theo yêu cầu của ngân hàng thương mại có đủ năng lực để được phát hành từng chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng đối với Hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho từng khách hàng theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.

- Về Hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua đối với nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Về quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua đối với nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai thông tin của dự án theo quy định của Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đặc biệt là các thông tin như: Hợp đồng bảo lãnh (*Chứng thư bảo lãnh*); Văn bản về các điều

kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có).

- Chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 411/TB-SXD ngày 13/9/2023 và Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 50/BBKT ngày 06/9/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm các nội dung khẳng định tại Văn bản số 38/2024-CV-ĐLV ngày 24/5/2024 về việc cam kết việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt đối với 98 căn nhà ở thấp tầng của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Chủ đầu tư phải xây các căn nhà ở thuộc dự án theo đúng thiết kế đã được thẩm định, phù hợp với mẫu nhà ở theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Chủ đầu tư phải 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 bán, cho thuê mua nêu tại mục VI Văn bản này; phần công trình nhà ở đã xây dựng (nếu có) phải phù hợp mẫu nhà ở theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thời gian hoàn thành xây dựng, bàn giao, chuyển quyền sở hữu 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 và quy định của pháp luật có liên quan. Trong đó cần lưu ý:

+ 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 theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

+ Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014: “Nhà ở được cấp giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn” (nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng). 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 và bên mua, thuê mua cần lưu ý để 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).

Văn bản này thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ khi giải quyết TTHC thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện để bán, cho thuê mua đối với một số căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Biên nhận hồ sơ số H19.14-240527-0004.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội;
- UBND thành phố Biên Hòa (để theo dõi, kiểm tra);
- Thanh tra Sở Xây dựng (để kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLN-TTBĐS.

**GIÁM ĐỐC**

**Hồ Văn Hà**