

Số: /SXD-QLN-TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

V/v xác nhận nhà ở thương mại hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê, cho thuê mua đối với một số căn nhà ở của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Gem Sky World)

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.

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 đối với 10 căn nhà ở của dự án Khu dân cư theo quy hoạch (Gem Sky World) tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An, mã biên nhận hồ sơ số 000.00.14.H19-240415-0003 ngày 15/4/2024; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**I. Thông tin chung:**

- Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành (Gem Sky World).
- Địa điểm dự án: xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.
- Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai: một số căn nhà ở theo phụ lục đính kèm.
- Tiến độ thực hiện dự án: 2021-2027

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

**1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:**

- 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CY 611004, CY 611026, CY 639468, CY 611015, CY 525981, CY 611819, CY 639447, CY 639776, CY 611199, CY 611014 ngày 01/2/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp: đã cung cấp bản sao chứng thực.

**2. Về hồ sơ dự án:**

- Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.
- Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Giấy chứng nhận số 259/TD-PCCC ngày 30/06/2020 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Cứu nạn cứu hộ - Công an Đồng Nai cấp đã thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy cho Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Văn bản số 3517/SXD-QLXD ngày 14/7/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng Kỹ thuật Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Quyết định số 84/2020/BĐHDA4 ngày 24/07/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Quyết định số 134/VĐP-2020 ngày 14/10/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Hạ tầng Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3276/QĐ-UBND ngày 10/09/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha, quy mô 4.026 căn hộ, dân số 16.100 người” tại xã Long Đức, huyện Long Thành”.

- Văn bản số 5262/SXD-QLXD ngày 05/10/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà phố thương mại shophouse 2 (93 căn) thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Văn bản số 10447/UBND-KT ngày 13/10/2020 của UBND huyện Long Thành về việc thi công lắp đặt công thoát nước từ dự án Khu dân cư tại xã Long Đức của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An ra suối Phên.

- Văn bản số 5466/SXD-QLXD ngày 13/10/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn cấp phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Văn bản số 712/CN-KT ngày 23/10/2020 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai - Tổng Công ty SONADEZI về việc góp ý kiến thỏa thuận đầu nối hệ thống cấp nước cho dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Văn bản số 6112/SXD-QLXD ngày 13/11/2020 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà phố thương mại shophouse 2 (93 căn) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

- Văn bản số 1304/BBTT ngày 16/11/2020 của Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai ký kết thỏa thuận đầu nối với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về thỏa thuận đầu nối cấp điện.

- Quyết định số 75/HA/QĐPDBVTC ngày 28/11/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi

công trình 93 căn nhà phổ thương mại thuộc dự án KDC theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 390/PCCC-NT ngày 14/12/2020 của Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy đối với công trình hạ tầng Kỹ thuật Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Văn bản số 6777/SXD-QLXD ngày 17/12/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà Câu lạc bộ (Clubhouse) thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Thông báo số 27/TB-SXD ngày 03/02/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng. Công trình: Giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành - Phân kỳ 1.

- Giấy chứng nhận số 247/TD-PCCC ngày 31/5/2021 do Phòng Cảnh sát PCCC&CHCN chứng nhận thẩm duyệt về PC&CC công trình Trường Liên cấp 1-2 (Greenfield) thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Văn bản số 504/CT-QLHKDCNTK ngày 06/02/2021 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác định Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An đã hoàn thành các khoản nghĩa vụ tài chính.

- Văn bản số 2134/SXD-QLXD ngày 03/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà Câu lạc bộ (Clubhouse) thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Thông báo số 152/TB-SXD ngày 11/11/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng. Công trình: Giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành - Phân kỳ 2.

- Thông báo số 3672/SXD-QLXD ngày 02/11/2022 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 công trình Trường Liên cấp 1-2 (Greenfield) thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Hợp đồng số 02/CQ/053/00223/2022/HĐ-CN ký ngày 16/11/2022 giữa Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hà An về cấp nước cho Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Thông báo số 4342/SXD-QLXD ngày 14/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Trường Liên cấp 1-2 (Greenfield) thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Văn bản số 758/SXD-QLXD ngày 13/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công

trình Nhà ở (118 căn nhà shophouse 1 + 235 căn nhà shophouse 2) thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Thông báo số 141/TB-SXD ngày 14/04/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng. Công trình: Giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành – Phân kỳ 3.

- Văn bản số 1767/SGTVT-QLCLCTGT ngày 16/5/2023 của Sở Giao thông Vận tải tỉnh Đồng Nai về việc thẩm định báo cáo thẩm tra an toàn giao thông các tuyến đường giao thông thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành đã được thẩm tra an toàn giao thông phù hợp theo quy định đối với giai đoạn trước khi đưa vào khai thác.

- Văn bản số 5441/UBND-KT ngày 06/6/2023 của UBND huyện Long Thành chấp thuận thiết kế kỹ thuật và phương án tổ chức giao thông đường từ Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành kết nối ra tuyến đường Khu 14 xã Long Đức.

- Văn bản số 2212/SXD-QLXD ngày 23/6/2023 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở (118 căn nhà shophouse 1 + 235 căn nhà shophouse 2) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 55/HA/QĐPDBVTC ngày 05/07/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An về phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình 353 căn Nhà phố thương mại thuộc dự án KDC theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Thông báo số 429/TB-SXD ngày 20/09/2023 của Sở Xây dựng chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng Trường liên cấp 1-2 với diện tích 30.082m<sup>2</sup> ( được Phòng giáo dục và Đào tạo huyện Long Thành ban hành Quyết định 108/QĐ-PGDĐ ngày 21/7/2023 về việc cho phép hoạt động giáo dục).

- Văn bản số 3783/SXD-QLCLXD ngày 10/10/2023 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả kiểm tra công trình xây dựng Trạm xử lý nước thải Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Giấy phép môi trường số 144/GPMT-UBND ngày 12/10/2023 của UBND tỉnh Đồng nai cấp giấy phép môi trường cho Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Giấy chứng nhận số 289/TD-PCCC ngày 24/10/2023 của Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy - Công an Đồng Nai về Thẩm duyệt PCCC công trình Trung tâm Thương mại - TTTM thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Giấy chứng nhận số 293/TD-PCCC ngày 27/10/2023 của Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy - Công an Đồng Nai về Thẩm duyệt PCCC công trình Trường mầm non - TH01 thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Giấy chứng nhận số 294/TD-PCCC ngày 27/10/2023 của Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy - Công an Đồng Nai về Thẩm duyệt PCCC công trình

Trường mầm non - TH04 thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Giấy chứng nhận số 295/TD-PCCC ngày 27/10/2023 của Phòng cảnh sát Phòng cháy chữa cháy - Công an Đồng Nai về Thẩm duyệt PCCC công trình Trạm y tế - TTYT thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Thông báo số 4715/SXD-QLXD ngày 04/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Thông báo kết quả thẩm định nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình Y tế giai đoạn 1 tại ô đất YT-01, Trung tâm thương mại giai đoạn 1 tại ô đất TM-01 thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Thông báo số 4714/SXD-QLXD ngày 04/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Thông báo kết quả thẩm định nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Công trình Trường mầm non - TH01 và Trường mầm non - TH02 thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Thông báo số 185/SXD-QLXD ngày 12/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình Y tế giai đoạn 1 tại ô đất YT-01, Trung tâm thương mại giai đoạn 1 tại ô đất TM-01 thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Thông báo số 217/SXD-QLXD ngày 17/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình Trường mầm non - TH01 và Trường mầm non - TH02 thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Thông báo số 185/SXD-QLXD ngày 12/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình Y tế giai đoạn 1 tại ô đất YT-01, Trung tâm thương mại giai đoạn 1 tại ô đất TM-01 thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

### **3. 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 đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An tại Văn bản số 57/HA-PLDA ngày 10/4/2024 thì 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các căn nhà ở hình thành trong tương lai theo phụ lục đính kèm đang được chủ đầu tư đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank).

- Ngày 15/3/2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng phát hành Văn bản số 182/2024/CV-CMB (sao y bản chính) với một số nội dung: “...VPBank đồng ý: Công ty Hà An không phải giải chấp để được thực hiện thủ tục xin chấp thuận đủ điều kiện được bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo các quy định của pháp luật”

**4. Về biên bản thống nhất của bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó:**

Hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp gồm 10 biên bản thoả thuận giữa bên mua nhà ở hình thành trong tương lai với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (bên nhận thế chấp) và Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An (chủ đầu tư).

Các Biên bản trên được đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng là ông Lê Tiến Lực, Giám đốc trung tâm KHDN ký theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng tại văn bản ủy quyền số 210/2023/UQN-GĐK ngày 14/7/2023 (cung cấp file ảnh màu chụp từ bản chính).

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

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai đã tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng các đường giao thông, vỉa hè của các tuyến đường và trạm xử lý nước thải trong dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành. Kết quả kiểm tra được ghi nhận tại các thông báo, văn bản của Sở xây dựng: Thông báo số 27/TB-SXD ngày 03/02/2021 (Phân kỳ 01), Thông báo số 152/TB-SXD ngày 11/11/2021 (Phân kỳ 02), Thông báo số 141/TB-SXD ngày 14/4/2023 (Phân kỳ 03), Văn bản số 3783/SXD-QLCLXD ngày 10/10/2023.

Ngoài các nội dung ghi nhận tại các Thông báo, văn bản kiểm tra nêu trên thì tại các Biên bản kiểm tra còn ghi nhận các hạng mục/công trình hạ tầng kỹ thuật dọc các tuyến đường trong dự án đã được xây dựng cơ bản phù hợp theo thiết kế bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thẩm định.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An đề nghị xác nhận đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 10 lô nhà ở (theo phụ lục đính kèm) tại Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Gem Sky World).

**V. Kết quả kiểm tra điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh** (Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014):

**1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:** chủ đầu tư đã cung cấp bản sao có chứng thực 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 10 thửa đất đề nghị xác nhận đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Gem Sky World) (danh sách 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem tại Mục 1 phần II văn bản này).

Qua kiểm tra, ghi nhận 10 căn nhà ở hình thành trong tương lai (*theo phụ lục đính kèm*) đều nằm trọn trong phạm vi 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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: Hạ tầng kỹ thuật và 446 căn nhà phố của dự án đã được Sở Xây dựng thông báo thẩm định và chủ đầu tư đã phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng dự án, thiết kế bản vẽ thi công 446 căn nhà phố thuộc dự án tại Quyết định số 134/VĐP-2020 ngày 14/10/2020, Quyết định số 75/HA/QĐPDBVTC ngày 28/11/2020 và Quyết định số 55/HA/QĐPDBVTC ngày 05/7/2023.

4. Về Giấy phép xây dựng:

- Đối với các hạng mục công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Gem Sky World): đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án tại Văn bản số 5466/SXD-QLXD ngày 13/10/2020.

- Đối với 10 căn nhà ở (*theo phụ lục đính kèm*): thuộc trường hợp miễn cấp Giấy phép xây dựng (*quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi bởi khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020*).

5. Đối với 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:

Thông báo số 27/TB-SXD ngày 03/02/2021 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (*kèm Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 15/BBKT-2021 của Đoàn kiểm tra Sở Xây dựng Đồng Nai*).

Thông báo số 152/TB-SXD ngày 11/11/2021 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (*kèm Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 123/BBKT-2021 của Đoàn kiểm tra Sở Xây dựng Đồng Nai*).

Thông báo số 141/TB-SXD ngày 14/4/2023 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (*kèm Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 18/BBKT-2021 của Đoàn kiểm tra Sở Xây dựng Đồng Nai*).

Qua rà soát, 10 căn nhà chủ đầu tư đề nghị xác nhận đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh nêu tại phụ lục đính kèm đều nằm trong phạm vi khu vực đã được Sở Xây dựng kiểm tra việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trên.

6. Nội dung khác:

Trong số 10 căn nhà công ty đề nghị Sở Xây dựng xác nhận đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh có 02 căn nhà (LK-09D-9 thuộc thửa đất số 748, tờ bản đồ số 6 và LK-09D-10 thuộc thửa đất số 736 tờ bản đồ số 6) công ty dự kiến chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Alpha Land

Group. Tuy nhiên, công ty chưa làm rõ được bên mua nhà ở là Công ty cổ phần Alpha Land Group có liên quan đến các yếu tố nước ngoài hay không, Do đó, Sở Xây dựng chưa có cơ sở để xác nhận điều kiện mua bán đối với 02 căn nhà ở này.

## **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 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 đối với **08** căn nhà ở còn lại: **08** căn nhà ở (theo phụ lục đính kèm) thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Gem Sky World) đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện chủ đầu tư dự án đang thế quyền sử dụng đất liên quan 08 căn nhà nêu trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng, do đó theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, các căn nhà này chỉ được giao dịch bán bất động sản hình thành trong tương lai với đối tượng đã ký thoả thuận với bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở đó (các đối tượng nêu tại phụ lục kèm theo văn bản này).

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 08 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.** Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An 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 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 đổi 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 và Đoàn kiểm tra của Sở tại: Thông báo số 27/TB-SXD ngày 03/02/2021 và Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 15/BBKT-2021 của Đoàn kiểm tra Sở Xây dựng Đồng Nai); Thông báo số 141/TB-SXD ngày 14/4/2023 và Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 18/BBKT-2021; Thông báo số 152/TB-SXD ngày 11/11/2021 và Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 123/BBKT-2021.

- 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 chỉ được giao dịch bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai các căn nhà ở theo phụ lục đính kèm với đối tượng đã ký thỏa thuận với bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó (các đối tượng nêu phụ lục kèm theo văn bản này).

- Đối với 02 căn nhà ở nêu tại Mục 6 Phần V: đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An cần rà soát làm rõ việc có hay không có yếu tố nước ngoài góp vốn trong công ty bên mua và cung cấp tài liệu liên quan nội dung làm rõ trên để Sở Xây dựng xem xét xử lý đề nghị của công ty.

- 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 phụ lục đính kèm; 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:

+ Theo một số biên bản thể hiện giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An, khách hàng và ngân hàng (xem cột phụ lục đính kèm văn bản này) thể hiện sản phẩm giao dịch là Shop house. Tuy nhiên, qua rà soát kết quả đấu giá, quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đều thể hiện các căn nhà thuộc danh mục tại phụ lục đính kèm văn bản này đều là nhà ở (xây dựng trên các thửa đất ở). Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An và các bên giao dịch cần xác định rõ nội dung trên trước khi thực hiện giao dịch, tránh khiếu nại, tranh chấp...

+ 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).

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An đề nghị nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai-Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng;
- UBND huyện Long Thành để theo dõi, kiểm tra);
- Ban Giám Đốc Sở;
- Thanh tra Sở XD (để kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLN-TTBĐS.N

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**