



Số: /SXD-QLN-TTBDS

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

V/v xác nhận hồ sơ bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với hạng mục nhà ở liên kế với số lượng 69 căn thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành

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

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Văn bản số 164/2024/GSW-PLDA ngày 25/9/2024 của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An về Thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua đối với 69 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*) do công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An làm chủ đầu tư (*Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H19.14-240926-0005 ngày 26 tháng 9 năm 2024*). Qua xem xét hồ sơ và nội dung văn bản của công ty, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### I. Thông tin về Dự án

- Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (*Gem Sky World*).
- Địa điểm thực hiện: xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hà An.
- Diện tích toàn dự án: 922.154 m<sup>2</sup>
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng một Khu dân cư phù hợp quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Long Đức đáp ứng nhu cầu về nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng mới và hoàn chỉnh với vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch cảnh quan kiến trúc theo định hướng tiêu chuẩn đô thị loại V.
- Vị trí địa lý, giới hạn khu đất: Khu đất xây dựng Khu dân cư 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành có tứ cận như sau:
  - Phía Tây giáp với đường Khu 14 - giáp khu dân cư hiện hữu.
  - Phía Nam giáp đường đất kết nối với dự án khác.
  - Phía Đông giáp dự án khác và kết nối bằng đường đất rộng khoảng 6m.
  - Phía Bắc Giáp đường đất và kết nối bằng đường dân sinh hiện hữu.

### II. Pháp lý của Dự án:

- Về chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án.

Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17 tháng 09 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về 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, tỉnh Đồng Nai.

## 2. Về hồ sơ quy hoạch.

Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của UBND tỉnh về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

## 3. Về thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, thẩm duyệt PCCC.

- 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 (93 căn) thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Văn bản số 6112/SXD-QLXD ngày 13/11/2020 về kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà phố thương mại (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 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 (353 căn) thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Văn bản số 2212/SXD-QLXD ngày 23/06/2023 về kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở (353 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 2462/SXD-QLXD ngày 10/6/2024 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 236 căn thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành.

- Văn bản số 3317/SXD-QLXD ngày 23/07/2024 về kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở 236 căn nhà thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy tại 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 Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

## 4. Về Giấy phép xây dựng.

- Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai xem xét và có kết luận miễn phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 tại Văn bản số 6112/SXD-QLXD ngày 13/11/2020 (Số lượng: 93 căn nhà ở).

- Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai xem xét và có kết luận miễn phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 tại Văn bản số 2212/SXD-QLXD ngày 23/06/2023 (Số lượng: 353 căn nhà ở).

- Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai xem xét và có kết luận miễn phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 tại Văn bản số 3317/SXD-QLXD ngày 23/07/2024 (Số lượng: 236 căn nhà ở).

#### 5. Về thủ tục thực hiện xây dựng dự án.

- Thông báo số 01/2020/TBKC/GSW ngày 19/11/2020 của Công ty về thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Thông báo số 01/2023/TBKC/GSW ngày 26/06/2023 của Công ty về thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

#### 6. Về thủ tục giao đất, nộp tiền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về bàn giao đất: Đã được đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và các đơn vị liên quan bàn giao đất trên thực địa theo Biên bản bàn giao ngày 06/2/2020.

- Dự án đã được Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và tiền chậm nộp) tại Văn bản số 504/CT-QLHKDCNTK ngày 06/2/2020.

- Ngày 01/2/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 69 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 69 căn Nhà ở liên kế chủ đầu tư đề nghị xem xét điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (CY525922, CY525974, CY 525995, CY 525996, CY 611014, CY 611185, CY 611187, CY 525911, CY 525917, CY 525918, CY 525920, CY 525921, CY 525925, CY 525931, CY 525933, CY 525934, CY 525939, CY 525951, CY 525953, CY 525955, CY 525961, CY 525962, CY 525963, CY 525965, CY 525972, CY 525973, CY 525984, CY 525985, CY 525986, CY 525987, CY 525998, CY 525999, CY 526000, CY 611017, CY611018, CY 611121, CY 611151, CY 6111817, CY 611171, CY 611172, CY 611173, CY 611174, CY 611175, CY 611182, CY 611183, CY 611186, CY 611188, CY 611189, CY 611190, CY 611191, CY 639469, CY 639470, CY 639471, CY 639472, CY 611413, CY 611414, CY 639491, CY 639492, CY 639774, CY 639450, CY 639452, CY 611360, CY 611361, CY 639489, CY 639490, CY 639767, CY 639779, CY 639768, CY 639773).

#### 7. Về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.

- Dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại 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 92,2ha, quy mô 4.026 căn hộ, dân số 16.100 người” tại xã Long Đức, huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

- Dự án cũng được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận cấp phép môi trường tại Văn bản 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, Tỉnh Đồng Nai.

#### 8. Về việc chuyển nhượng và huy động vốn tại dự án.

Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận đủ điều kiện chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành là 4.032 lô đất (Thông báo số 387/TB-STNMT ngày 20/10/2023 và Thông báo số 610/TB-STNMT ngày 31/07/2024). Trong số 4.032 lô

đất này bao gồm cả 682 lô đất đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Văn bản số 3317/SXD-QLXD ngày 23/07/2024 và Văn bản số 2212/SXD-QLXD ngày 23/06/2023, thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 6112/SXD-QLXD ngày 13/11/2020. Hiện nay 69 lô đất công ty đang đề nghị xem xét thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai nằm trong 682 lô đất đã được Sở Xây dựng thẩm định.

Tại Văn bản số 164/2024/GSW-PLDA ngày 25/9/2024 của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An cam kết hiện nay công ty chưa và sẽ không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 682 lô đất này; công ty sẽ đầu tư xây dựng nhà ở đối với 682 lô đất này.

### **III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán.**

Thông tin chi tiết của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 của Luật kinh doanh bất động sản tại Dự án khu dân theo quy hoạch tại xã Long Đức, huyện Long Thành, gồm 69 căn nhà ở liên kế phổ hình thành trong tương lai được nêu tại danh sách trong phụ lục đính kèm theo văn bản này.

### **IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán cho thuê mua**

- **Về Nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:** Theo Thông báo khởi công công trình số 01/2020/TBKC/GSW ngày 19/11/2020 của công ty thì 93 căn nhà ở liên kế phổ tại dự án đã được khởi công vào ngày 20/11/2020 (Trong đó có 19 căn nhà ở liên kế chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán). Theo Thông báo khởi công công trình số 01/2023/TBKC/GSW ngày 26/06/2023 của công ty thì 353 căn nhà ở liên kế phổ tại dự án đã được khởi công vào ngày 27/6/2023 (Trong đó có 50 căn nhà ở liên kế chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán).

- **Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:** Số lượng 69 căn nhà ở liên kế phổ chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 69 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cấp cùng ngày 01/2/2021). Chủ đầu tư đã cung cấp 69 bản sao giấy chứng nhận có chứng thực bản sao đúng với bản chính của Văn Phòng công chứng Trần Quốc Phòng, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/08/2024. (Xem mục II.6)

- **Về Thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản STC Golden Land đã thông báo khởi công 69 căn nhà ở liên kế tại dự án đến Sở Xây dựng, Phòng Quản lý Đô thị huyện Long Thành, Ủy ban nhân dân xã Long Đức (Thông báo khởi công công trình số 01/2020/TBKC/GSW ngày 19/11/2020 và Thông báo khởi công công trình số 01/2023/TBKC/GSW ngày 26/06/2023).

#### **- Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:**

+ Thiết kế bản vẽ thi công 93 căn nhà ở (Trong đó có 19 căn nhà ở liên kế chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán) đã được Sở Xây dựng thẩm định và thông báo đủ điều kiện miễn cấp Giấy phép xây dựng tại Văn bản số 6112/SXD-QLXD ngày 13/11/2020.

+ Thiết kế bản vẽ xây dựng 353 căn nhà ở (Trong đó có 50 căn nhà ở liên kế chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán) đã được Sở Xây dựng thẩm định và thông báo đủ điều kiện miễn cấp Giấy phép xây dựng tại Văn bản số 2212/SXD-QLXD ngày 23/06/2023.

**- Về Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án:**

+ Sở Xây dựng đã kiểm tra và ban hành Thông báo số 27/TB-SXD ngày 03/2/2021 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình/công trình công trình xây dựng (Công trình: Giao thông và Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức - phân kỳ 01).

+ Sở Xây dựng đã kiểm tra và ban hành Thông báo số 152/TB-SXD ngày 11/11/2021 về 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 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành - Phân kỳ 02).

+ Sở Xây dựng đã kiểm tra và ban hành Thông báo số 141/TB-SXD ngày 14/4/2023 về 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 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành - Phân kỳ 03).

**- Về Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua:** Số lượng 69 căn nhà ở liên kế chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đang xem xét nằm trong dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; đã được UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17/9/2019, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 03/6/2020.

**- Về công khai thông tin dự án:** chủ đầu tư đã công bố thông tin dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai trên trang web của công ty tại địa chỉ <https://www.haanhomes.vn/phap-ly-du-an/>. Qua kiểm tra thông tin đăng tải cho thấy thông tin đầy đủ theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

**- Yêu cầu về không thuộc trường hợp đang có tranh chấp quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở; không bị kê biên để thi hành án; không bị cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch** (các quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023): Hồ sơ thủ tục hành chính không yêu cầu cung cấp tài liệu liên quan nội dung này, do đó chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại điều khoản nêu trên.

**- Nội dung dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023** (Tại Điểm a Khoản 2 Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023):

Tại khoản 2 Điều 83 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “ 2. Dự án bất động sản đã đáp ứng yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 trước ngày Luật này có hiệu lực thi

hành thì không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này; trường hợp dự án bất động sản thực hiện thủ tục điều chỉnh sau ngày Luật này có hiệu lực thì hành thì phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản theo quy định của Luật này.”

Kể từ 01/8/2024 (*Luật nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành*) đến nay dự án chưa phải thực hiện thủ tục điều chỉnh. Do đó, căn cứ các quy định nêu trên thì dự án không phải thực hiện đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023.

**- Về yêu cầu Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh (tại điểm c Khoản 2 Điều 14 của Luật kinh doanh bất động sản 2023):** Dự án đã được Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác nhận đã nộp vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai mở tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Đồng Nai với tổng số tiền là 3.060.999.000.000 đồng (*Tổng số tiền trúng đấu giá tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17/9/2019 của UBND tỉnh về 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*).

#### **V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án**

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại Văn bản số 164/2024/GSW-PLDA ngày 25/9/2024 của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung đầy đủ thông tin dự án theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 trên cổng thông tin điện tử của chủ đầu tư trước khi thực hiện giao dịch bất động sản thuộc dự án và thực hiện công bố công khai thông tin của dự án trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng quản lý theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 sau khi hệ thống thông tin này hoạt động ổn định.

- Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu của Sở Xây dựng tại Thông báo số 27/TB-SXD ngày 03/2/2021, Thông báo số 152/TB-SXD ngày 11/11/2021, Thông báo số 141/TB-SXD ngày 14/4/2023 về 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 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành - Phân kỳ 01, 02, 03*).

- 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 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:

+ 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 2023: “Nhà ở được ghi nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn” (nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng), nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng (*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.

## **VI. Đề nghị của Sở Xây dựng**

1. Về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An*) đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất liên quan trước khi ký hợp đồng mua bán với khách hàng (*quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật nhà ở năm 2023*).

3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo trước khi thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở và quyền sở hữu nhà ở phải đáp ứng quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

4. 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*).

5. 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.

Kết quả giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính tại 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. Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An để 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;
- UBND huyện Long Thành (để theo dõi, kiểm tra);
- Ban Giám Đốc Sở;
- Thanh tra Sở Xây dựng (để kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLN-TTBĐS.N

**GIÁM ĐỐC**

**Hồ Văn Hà**