



Số: /SoXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai đưa vào kinh
doanh đối với 74 căn nhà ở thương
mại thuộc dự án Khu nhà ở xã hội
tại phường Bảo Vinh, thành phố
Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ đề nghị Thông báo nhà ở hình
thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với 74 căn nhà ở
thương mại thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long
Khánh của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng (kèm theo
Phụ lục XV và Phụ lục số 01) và Giấy tiếp nhận hồ sơ có mã biên nhận số H19.14-
250521-0305 ngày 21/5/2025 ngày hẹn trả 05/6/2025; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây
dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

2. Địa điểm dự án: phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.

4. Quy mô sử dụng đất: khoảng 16,689 ha.

5. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội theo quy hoạch nhằm
đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân và người dân tại khu vực, gồm: Chung cư
thấp tầng, nhà ở liên kế thấp tầng, công trình công cộng dịch vụ với hạ tầng kỹ
thuật đồng bộ.

6. Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến:

a) Thời điểm hoàn thành các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng và các thủ tục
liên quan khác: Hết năm 2024.

b) Thời điểm hoàn thành xây dựng các hạng mục công trình: năm 2026.
Trong đó phân kỳ như sau:

- Đến Quý I năm 2024: Xây dựng hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Đến Quý II năm 2025: Xây dựng hoàn thành toàn bộ nhà ở xã hội liên kế,
nhà ở thương mại liên kế.

- Đến Quý IV năm 2026: Xây dựng hoàn thành toàn bộ nhà ở xã hội
chung cư.

c) Thời điểm khai thác và đi vào hoạt động: từ năm 2027.

Các nội dung còn lại tại Điều 1 Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên pháp lý.

II. Pháp lý của Dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư:

- Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

2. Về hồ sơ quy hoạch:

- Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 19/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

3. Về hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng, thẩm duyệt PCCC của dự án:

- Giấy chứng nhận số 519/TD-PCCC ngày 14/11/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 563/SXD-QLXD ngày 12/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 952/SXD-QLXD ngày 05/3/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 5472/SXD-QLXD ngày 14/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà ở liên kế (nhà ở thương mại) thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 6812/SXD-QLXD ngày 21/12/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở liên kế (*134 căn nhà ở thương mại*) thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Quyết định số 03A/QĐ-TT ngày 23/01/2021 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh (*Công trình nhà ở thương mại*).

- Văn bản số 2390/SXD-QLXD ngày 05/8/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích 08 thửa đất tại thông báo kết quả thẩm định thiết kế

cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở liên kế (*134 căn nhà ở thương mại*) thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 23/NT-PCCC ngày 15/02/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

4. Về Giấy phép xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 40/GPXD ngày 05/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng được phép xây dựng công trình: Đường giao thông và Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và giao thông đưa vào sử dụng ngày 06/2/2024 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng và các đơn vị có liên quan.

- Thông báo số 70/TB-SXD ngày 07/03/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (*Công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh*), kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 18/BBKT ngày 05/3/2024 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

6. Về thủ tục giao đất, nộp tiền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Quyết định số 2376/QĐ-CT ngày 16/12/2020 về việc miễn tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng để sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai và Thông báo nộp tiền (*Về tiền sử dụng đất*) số 875/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 24/12/2020 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

- Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 74 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: DA 391061, DA 391062, DA 391063, DA 391064, DA 391065, DA 391066, DA 391067, DA 391068, DA 391071, DA 391072, DA 391073, DA 391074, DA 391075, DA 391076, DA 391077, DA 391069, DA 391070, DA 391078, DA 391079, DA 391080, DA 391081, DA 391082, DA 391083, DA 391084, DA 391085, DA 391086, DA 391087, DA 391088, DA 391089, DA 391090, DA 391091, DA 391092, DA 391093, DA 391094, DA 391095, DA 391096, DA 391097, DA 391115, DA 391098, DA 391099, DA 391100, DA 391101, DA 391102, DA 391103, DA 391104, DA 391105, DA 391106, DA 391107, DA 391108, DA 391109, DA 391110, DA 391111, DA 391112, DA 391113, DA 391114, DA 391116, DA 391117, DA 391118, DA

391119, DA 391120, DA 391121, DA 391122, DA 391123, DA 391124, DA 391125, DA 391126, DA 391127, DA 391128, DA 391129, DA 391130, DA 391131, DA 391132, DA 391133, DA 391134 ngày 08/02/2021.

7. Về thủ tục môi trường:

- Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “*Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội quy mô 1.190 hộ, tương đương 4.200 người*” tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.

- Giấy phép môi trường số 166/GPMT-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai Chủ đầu tư thông báo điều kiện bán, cho thuê mua

Thông tin chi tiết của nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh (theo điều kiện quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023) đối với 74 căn nhà ở thương mại thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng 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: 74 căn nhà ở thương mại (Phụ lục đính kèm Văn bản này) Chủ đầu tư thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua đã được Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và đủ điều kiện khởi công theo quy định pháp luật về xây dựng.

- Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 74 căn nhà ở thương mại (Phụ lục đính kèm Văn bản này) Chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nằm trong phạm vi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 74 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: DA 391061, DA 391062, DA 391063, DA 391064, DA 391065, DA 391066, DA 391067, DA 391068, DA 391071, DA 391072, DA 391073, DA 391074, DA 391075, DA 391076, DA 391077, DA 391069, DA 391070, DA 391078, DA 391079, DA 391080, DA 391081, DA 391082, DA 391083, DA 391084, DA 391085, DA 391086, DA 391087, DA 391088, DA 391089, DA 391090, DA 391091, DA 391092, DA 391093, DA 391094, DA 391095, DA 391096, DA 391097, DA 391115, DA 391098, DA 391099, DA 391100, DA 391101, DA 391102, DA 391103, DA 391104, DA 391105, DA 391106, DA 391107, DA 391108, DA 391109, DA 391110, DA 391111, DA 391112, DA 391113, DA 391114, DA 391116, DA 391117, DA 391118, DA 391119, DA 391120, DA 391121, DA 391122, DA 391123, DA 391124, DA 391125, DA 391126, DA 391127, DA 391128, DA 391129, DA 391130, DA 391131, DA 391132, DA 391133, DA 391134 ngày 08/02/2021.

- Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng đã thông báo khởi công các căn nhà ở thương mại tại

Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh đến Sở Xây dựng, UBND thành phố Long Khánh, Phòng Quản lý đô thị thành phố Long Khánh, UBND phường Bảo Vinh tại Thông báo thời điểm khởi công số 01/TB-TT ngày 25/4/2021.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở:

+ Đối với 74 căn nhà ở thương mại (*Phụ lục đính kèm Văn bản này*) đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở tại Văn bản số 5472/SXD-QLXD ngày 14/10/2020; thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công tại Văn bản số 6812/SXD-QLXD ngày 21/12/2020; Chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 03A/QĐ-TT ngày 23/01/2021.

+ 74 căn nhà ở thương mại (*Phụ lục đính kèm Văn bản này*) thuộc diện được 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 và tại khoản 3 mục IV Văn bản số 6812/SXD-QLXD ngày 21/12/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

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

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và giao thông đưa vào sử dụng ngày 06/2/2024 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng và các đơn vị có liên quan.

+ Thông báo số 70/TB-SXD ngày 07/03/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (*Công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh*), kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 18/BBKT ngày 05/3/2024 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- 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 74 căn nhà ở thương mại chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đang xem xét trong dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21/8/2019; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 23/8/2024; phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 19/6/2019.

- Về công khai thông tin dự án: Chủ đầu tư đã công bố thông tin dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai trên trang web của Công ty tại địa chỉ: <https://thanhthangxd.com/du-an/noxh/>. 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 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 2023):

+ Về Quy hoạch sử dụng đất: phù hợp quy hoạch sử dụng đất thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4627/QĐ-UBND ngày 22/12/2017.

+ Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án chưa được đăng ký trong Kế hoạch sử dụng đất thành phố Long Khánh năm 2025 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 09/4/2025. Do đó, UBND thành phố Long Khánh cần bổ sung dự án vào Kế hoạch sử dụng đất hằng năm, trình duyệt theo quy định.

+ Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 19/6/2019.

+ Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về (quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan): đã được chủ đầu tư cung cấp hồ sơ như mục II nêu trên.

+ Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 40/GPXD ngày 05/6/2020 (công trình: Đường giao thông và Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh).

+ Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến của Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 23/8/2024.

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023):

Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt trong Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023 (khoản 1, mục IV, Phụ lục I kèm theo Quyết định số 1122/QĐ-UBND).

Thông tin dự án đã được đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa chỉ: sxd.dongnai.gov.vn/Pages/newsdetail.aspx?NewsId=3270&CatId=156.

- 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): Được miễn nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2376/QĐ-CT ngày 16/12/2020 và Thông báo số 875/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 24/12/2020 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

- Về tình hình thế chấp: Quyền sử dụng đất liên quan 74 căn nhà ở thương mại (nêu tại danh mục theo Phụ lục đính kèm) đang được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Nai (Thông báo số 291/MB-DNI ngày 12/5/2025) và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai (Văn bản số 100/ĐTPT-TD ngày 20/4/2023).

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.

- Hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Tại thời điểm phát hành Văn bản này, 74 căn nhà ở thương mại (nêu tại Phụ lục đính kèm Văn bản này) chưa đủ điều kiện ký Hợp đồng bán, cho thuê mua do quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này đã được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Nai và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm 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 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 2023.

- 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 phê duyệt.

- 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:

+ Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở 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 (*bao gồm cả nhà ở xây thô, 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.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Chủ đầu tư chưa được ký Hợp đồng bán, cho thuê mua 74 căn nhà ở thương mại (*nêu tại Phụ lục đính kèm Văn bản này*) do quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này đã được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Nai và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai. Việc ký Hợp đồng bán, cho thuê mua chỉ được thực hiện sau khi giải chấp quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này (*quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở 2023*).

2. 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 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 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*).

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 TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở NN&MT;
- UBND thành phố Long Khánh (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Ban Giám Đốc Sở;
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNTTĐS. NAT

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Huỳnh Tấn Lộc