

Số: /SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai được đưa vào
kinh doanh đối với các căn nhà ở
thuộc dự án Khu chợ và dân cư
Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước,
huyện Nhơn Trạch của Công ty
Cổ phần Bất động
sản Dân Xuân
(Hồ sơ một cửa)

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân.

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 đối với 245 căn nhà ở thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân, tỉnh Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-250606-3102 ngày 06/6/2025. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu chợ và dân cư Dân Xuân.
2. Địa điểm dự án: thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch
3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân.
4. Tiến độ thực hiện dự án: 2010-2027 cụ thể như sau:

- Đến quý IV năm 2023: Hoàn thành thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại của dự án; Gia hạn/điều chỉnh/cấp lại Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật (*giai đoạn 1*); Điều chỉnh/cấp lại Giấy phép xây dựng chợ và các hạng mục phụ trợ cho phù hợp với phê duyệt quy hoạch 1/500 năm 2016; Xin cấp lại Giấy phép phòng cháy chữa cháy; Hoàn thành san lấp mặt bằng giai đoạn 1.

- Từ quý IV năm 2023 đến quý I năm 2024: Bắt đầu triển khai thi công đường vào dự án, các trục đường chính của dự án, thi công xây dựng chợ, xây dựng nhà mẫu; Thực hiện thủ tục giao đất cho diện tích còn lại; Thực hiện thủ tục xin đóng thuế sử dụng đất (*giai đoạn 2*); Thực hiện thủ tục về Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật (*giai đoạn 2*); Các bước thiết kế xây dựng, cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình của khu dân cư.

- Quý II, III năm 2024: Hoàn thành thuế sử dụng đất (*giai đoạn 2*); Tiếp tục thi công: trục đường chính của dự án, công trình chợ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật (*giai đoạn 2*); Triển khai thi công nhà thô và các công trình của khu dân cư.

- Từ quý IV năm 2024 đến quý I năm 2025: Hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án, hoàn thành thi công công trình chợ; Tiếp tục thi công nhà thô và

các hạng mục khác của dự án.

- Từ quý II năm 2025 đến năm 2026: Tiếp tục thi công, hoàn thiện các công trình nhà ở của khu dân cư; Thi công trường học, trung tâm y tế....
- Năm 2027: hoàn thành các hạng mục đưa dự án vào sử dụng.

5. Số lượng 245 căn nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được được vào kinh doanh theo danh sách đính kèm Văn bản số DX/1.01/25/55 ngày 06/6/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân, cụ thể: 11 căn Khu A (lô A22-32); 25 căn Khu B (lô B21-46); 6 căn Khu C (lô C15-20); 45 căn Khu D (lô D01-06;D08-40;D42-47); 28 căn Khu E (lô E05-32); 31 căn Khu F (lô F01-20;F22-32); 29 căn Khu G (lô G01-16;G18-32); 14 căn Khu J (lô J01-11;J13-15); 02 căn Khu K (lô K26-27); 34 căn Khu L (lô L04-10;L12-31;L33-39); 20 căn Khu M (lô M04; M06-24).

II. Pháp lý của Dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư

- Ngày 15/9/2010, Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000277, với diện tích đất sử dụng khoảng 183.250 m², gồm: chợ loại 1 diện tích 10.554 m²; đất ở các loại diện tích 106.440 m²; đất cây xanh, thể dục thể thao 12.776 m²; đất giao thông 53.480 m².

- Ngày 09/3/2018, UBND tỉnh có Văn bản số 2209/UBND-CNN về việc chấp thuận giãn tiến độ thực hiện dự án Khu chợ và dân cư xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân làm chủ đầu tư.

- Ngày 17/4/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 33/QĐ-SKHĐT chấp thuận giãn tiến độ đầu tư dự án Khu chợ và dân cư theo quy hoạch do Công ty cổ phần Bất động sản Dân Xuân làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

- Quyết định số 2529/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính một số nội dung liên quan đến hồ sơ điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Về hồ sơ quy hoạch

- Quyết định số 5925/QĐ.CT.UBND ngày 09/6/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 17/05/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

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

- Văn bản số 318/HĐXD-QLDA ngày 04/10/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT đầu tư xây dựng công trình nhà liên kế (*lô phố A-M*) của dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số GLHCMC-DX/PCMD/1.01/TLT/DX18.2/2024/82 ngày 08/11/2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về việc phê duyệt dự án Khu chợ và Khu dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số GLHCMC-DX/PCMD/1.01/TLT/DX18.2/2024/104 ngày 15/12/2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà liên kế (*lô phố A-M*) của dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. Về Giấy phép thi công, xây dựng

- Giấy phép xây dựng số 17/GPXD-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân được phép xây dựng công trình san nền và đường giao thông.

- Giấy phép xây dựng số 16/GPXD-SXD ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân được phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (*giai đoạn 1*).

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình – Giai đoạn thi công xử lý nền và san lấp (*Giai đoạn 1, diện tích 13,6 ha*) số SV.IN.INFRA/HUD/CSI/APC/001 ngày 20/5/2025.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình – Giai đoạn thi công giao thông (*Giai đoạn 1, diện tích 13,6 ha*) số SV.IN.INFRA/HUD/CSI/APC/002 ngày 20/5/2025.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình – Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*theo Giấy phép xây dựng số 17/GPXD-SXD ngày 25/12/2024; số 16/GPXD-SXD ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*) số SV.IN.INFRA/HUD/CSI/APC/003 ngày 16/5/2025.

6. Về thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có)

- Quyết định số 3758/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất và cho chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng chợ và Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 3758/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

- Quyết định số 915/QĐ-UBND tỉnh ngày 21/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “*Khu chợ và dân cư Dân Xuân, quy mô diện tích 182.585 m², dân số khoảng 7.872 người*” tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân.

8. Tình hình huy động vốn, thế chấp

Tại Văn bản số DX/1.01/25/53 ngày 06/6/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về việc giải trình một số nội dung liên quan hồ sơ đề nghị thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân đủ điều kiện bán cho thuê mua, trong đó tại điểm 6 Văn bản thể hiện nội dung: “*Về tình hình huy động vốn, cầm cố, thế chấp liên quan dự án; Công ty cam kết chưa thực hiện huy động vốn, cầm cố, thế chấp liên quan dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân*”.

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 điều kiện quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023) đối với 245 căn nhà ở thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch 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:** 245 căn nhà ở thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch 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.

- **Giấy tờ về quyền sử dụng đất:** 245 căn nhà ở thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch 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 các Quyết định số 3758/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất và cho chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng chợ và Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch; Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 3758/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai (đính kèm bản vẽ).

- **Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân đã thông báo khởi công 245 căn nhà ở thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch (nêu tại Phụ lục đính kèm) đến UBND thị trấn Hiệp Phước; UBND huyện Nhơn Trạch tại Thông

báo khởi công số GLHCMC-DX/PCMD/1.01/TLT/TBKC-NOLK/2024/105 ngày 17/12/2024.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở: Văn bản số 318/HĐXD-QLDA ngày 04/10/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT đầu tư xây dựng công trình nhà liên kế (*lô phố A-M*) của dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số GLHCMC-DX/PCMD/1.01/TLT/DX18.2/2024/82 ngày 08/11/2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về việc phê duyệt dự án Khu chợ và Khu dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số GLHCMC-DX/PCMD/1.01/TLT/DX18.2/2024/104 ngày 15/12/2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà liên kế (*lô phố A-M*) của dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số GLHCMC-DX/PCMD/1.01/TLT/DX18.2-TH&SH/2024/104 ngày 15/12/2024 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà liên kế thuộc dự án Khu chợ và Khu dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình nhà liên kế (*Lô phố A-M*).

Căn cứ điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2020 thì công trình xây dựng nhà ở liên kế tại dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch thuộc trường hợp được miễn phép xây dựng.

- Giấy tờ về nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng

Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình – Giai đoạn thi công xử lý nền và san lấp (*Giai đoạn 1, diện tích 13,6 ha*) số SV.IN.INFRA/HUD/CSI/APC/001 ngày 20/5/2025.

Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình – Giai đoạn thi công giao thông (*Giai đoạn 1, diện tích 13,6 ha*) số SV.IN.INFRA/HUD/CSI/APC/002 ngày 20/5/2025.

Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình – Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*theo Giấy phép xây dựng số 17/GPXD-SXD ngày 25/12/2024; số 16/GPXD-SXD ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*) số SV.IN.INFRA/HUD/CSI/APC/003 ngày 16/5/2025.

Các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*Giai đoạn 1, diện tích 13,6 ha*) đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng (*phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị huyện Nhơn Trạch*) kiểm tra và lập Biên bản (*Biên bản làm việc ngày 20/5/2025*) ghi nhận hiện trường các công trình hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn 1 đã triển khai xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 17/GPXD-SXD ngày 25/12/2024 và số 16/GPXD-SXD ngày 14/5/2025.

Dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch đã nghiệm thu hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định của

pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ thực hiện dự án quy định tại Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND 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:** Số lượng 245 căn nhà ở Chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đang xem xét đủ điều kiện đưa vào kinh doanh thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000277 ngày 15/9/2010; điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/9/2023; đính chính một số nội dung liên quan đến hồ sơ điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2529/QĐ-UBND ngày 26/8/2024; phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 5925/QĐ.CT.UBND ngày 09/6/2006; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 17/05/2016 và Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 28/3/2025; Văn bản số 318/HĐXD-QLDA ngày 04/10/2024 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT đầu tư xây dựng công trình nhà liên kế (*lô phố A-M*) của dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch; được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 17/GPXD-SXD ngày 25/12/2024 và 16/GPXD-SXD ngày 14/5/2025; Chủ đầu tư phê duyệt dự án Khu chợ và Khu dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số GLHCMC-DX/PCMD/1.01/TLT/DX18.2/2024/82 ngày 08/11/2024 và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà liên kế (*lô phố A-M*) của dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số GLHCMC-DX/PCMD/1.01/TLT/DX18.2/2024/104 ngày 15/12/2024.

- **Về công khai thông tin dự án:** Chủ đầu tư dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thực hiện công khai thông tin về dự bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp tại website: <https://springville.com.vn/cong-bo-phap-ly/>. 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. Hiện tại, Sở Xây dựng chưa tiếp nhận thông tin dự án có tranh chấp, kê biên, cấm giao dịch, bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch...

- 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):

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 thi hành thì phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản theo quy định của Luật này”.

Qua rà soát, kể từ 01/8/2024 (Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành) đến nay dự án chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh (Quyết định số 2529/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai chỉ định chỉnh một số nội dung Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai, không phải Quyết định điều chỉnh dự án). Do đó, căn cứ các quy định nêu trên thì dự án không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 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): Đã thực hiện nộp tiền vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 378/TB-CT-QLCKTTĐ ngày 08/5/2015 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai và được Chi cục thuế Khu vực Long Thành - Nhơn Trạch xác nhận ngày 09/12/2021 (Nội dung xác nhận không thể hiện việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chỉ xác nhận đã nộp ngân sách Nhà nước số tiền 68.996.054.817 đồng).

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 việc thực hiện đúng quy định trong quá trình đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình thuộc dự án.

- 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.

- Việc bán, cho thuê mua nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 18, 19 của Luật Nhà ở 2023 và Điều 4, 5, 7 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023.

- 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 các Văn bản số DX/1.01/25/53 ngày 06/6/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về việc giải trình một số nội dung liên quan hồ sơ đề nghị thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân đủ điều kiện bán cho thuê mua; Văn bản số DX/1.01/25/55 ngày 06/6/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân đủ điều kiện bán cho thuê mua liên quan 245 căn nhà ở nêu trên.

- 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 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 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 thực hiện thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu các công trình xây dựng thuộc đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ trước khi đưa vào sử dụng.

- 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. 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.

2. Trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân*) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch 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 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*).

5. Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân 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 Bất động sản Dân Xuân để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND huyện Nhơn Trạch (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNTTĐS. LM

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Huỳnh Tấn Lộc