



Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Số: /SoXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai được đưa vào
kinh doanh đối với 140 căn hộ
Chung cư DETACO Nhơn Trạch
(CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội)
tại xã Phước An, huyện Nhơn
Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty
Cổ phần Đệ Tam
(Hồ sơ một cửa)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đệ Tam.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 19/2025/CV-PĐT.DTA ngày 08 tháng 5 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đệ Tam về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 140 căn hộ Chung cư DETACO Nhơn Trạch (CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả có mã biên nhận số H19.14-250611-1643 ngày 11/6/2025 ngày hẹn trả 26/6/2025; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Chung cư DETACO Nhơn Trạch (CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội).
2. Địa điểm dự án: Tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đệ Tam.
4. Diện tích dự án khoảng 50.143 m².
5. Mục tiêu đầu tư: đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư đô thị mới, trong đó dành 50.143 m² đất để xây dựng chung cư dành cho người có thu nhập thấp Chung cư DETACO Nhơn Trạch (CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt.
6. Tiến độ thực hiện dự án tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 101/QĐ-UBND, điều chỉnh lần thứ 1 ngày 13/01/2025 của UBND tỉnh (cụ thể: từ năm 2014, đến năm 2027).

7. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 140 căn hộ Chung cư DETACO Nhơn Trạch (*CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội*) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai có danh sách đính kèm tại Văn bản số 06/4/2025/CBTDDA-DTA ngày 18/4/2025 của Công ty Cổ phần Đệ Tam.

II. Pháp lý của Dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư

Dự án Khu dân cư xã Phước An được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000045 ngày 06/8/2007 cho Công ty Cổ phần Đệ Tam thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch với quy mô khoảng 47,3 ha; Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000045 lần thứ 4 ngày 13/5/2015.

Dự án Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch (*Block A4 thuộc lô CC-02 nằm trong dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch với quy mô khoảng 47,3 ha*) được điều chỉnh cơ cấu căn hộ và chuyển đổi mục đích nhà ở thương mại tại dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội khu chung cư DETACO Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đệ Tam tại Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh; điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 1 tại Quyết định số 101/QĐ-UBND ngày 13/01/2025.

2. Về hồ sơ quy hoạch

Dự án Khu dân cư xã Phước An được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 10706/QĐ-UBND ngày 19/12/2006.

Ngày 24/01/2014, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 256/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cục bộ (*lần 1*) quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 14/10/2014, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3194/QĐ-UBND điều chỉnh chức năng lô CC-02 từ chức năng đất xây dựng nhà ở chung cư thương mại sang chức năng xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, diện tích 50.143 m², quy mô 2.190 căn hộ.

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

- Văn bản số 915/SXD-QLHĐXD ngày 29/4/2014 Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến thiết kế cơ sở dự án Khu chung cư CC-02 thuộc dự án Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 2628/SXD-QLHĐXD ngày 30/10/2014 Sở Xây dựng về việc ý kiến về kết quả thẩm tra thiết kế kỹ thuật công trình Chung cư CC-02 thuộc dự án phát triển nhà ở xã hội Chung cư DETACO Nhơn Trạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 1510/QĐ-DTA ngày 15/10/2014 của Công ty Cổ phần Đệ Tam về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; điều chỉnh tại Văn bản số 1510/QĐ-DTA ngày 15/01/2025.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 626/TD-PCCC ngày 06/6/2014 của Sở Cảnh sát PC&CC Công an tỉnh Đồng Nai.

4. Về Giấy phép xây dựng

Ngày 30/10/2014, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 112/GPXD-SXD cho dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư cho người thu nhập thấp lô CC02.

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng (*Hạ tầng kỹ thuật thuộc Khu chung cư CC02*) ngày 10/3/2022.

- Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành ngày 10/6/2022.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình (*hạng mục: Phần móng*) ngày 08/5/2025.

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

- Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 10/02/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đệ Tam xây dựng Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

- Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/2016, ký hiệu CD 620109.

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

- Quyết định số 1543/QĐ-UBND tỉnh ngày 11/5/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư xã

Phước An, huyện Nhơn Trạch với quy mô khoảng 47,3 ha tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

8. Tình hình huy động vốn, thế chấp: Chưa thực hiện (*đính kèm Bản Cam kết ngày 09/5/2025 của Công ty Cổ phần Đệ Tam*).

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 140 căn hộ Chung cư DETACO Nhơn Trạch (CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đệ Tam 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: 140 căn hộ Chung cư DETACO Nhơn Trạch (CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội) tại xã Phước An, 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.

- Về quyền sử dụng đất: 140 căn hộ Chung cư DETACO Nhơn Trạch (CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội) tại xã Phước An, 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 quyền sử dụng đất của Công ty, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/2016, ký hiệu CĐ 620109.

- Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở: Công ty Cổ phần Đệ Tam đã thông báo khởi công căn hộ Chung cư DETACO Nhơn Trạch (CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch đến UBND xã Phước An, Phòng Quản lý đô thị huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 1402/2025/CVTB-DTA ngày 14/02/2025 của Công ty Cổ phần Đệ Tam.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở: Thiết kế cơ sở công trình (*hạng mục nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật*) thuộc dự án Chung cư DETACO Nhơn Trạch (CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn

bản nêu tại Mục 3 Phần II; Giấy phép xây dựng được Sở Xây dựng cấp tại Mục 4 Phần II của Văn bản này.

- **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 công trình đưa vào sử dụng (*Hạ tầng kỹ thuật thuộc Khu chung cư CC02*) ngày 10/3/2022; Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành ngày 10/6/2022; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình (*hạng mục: Phần móng*) ngày 08/5/2025.

- **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 140 căn hộ 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 Chung cư DETACO Nhơn Trạch (*CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội*) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000045 ngày 06/8/2007 cho Công ty Cổ phần Đệ Tam thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch với quy mô khoảng 47,3 ha; Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000045 lần thứ 4 ngày 13/5/2015; được điều chỉnh cơ cấu căn hộ và chuyển đổi mục đích nhà ở thương mại tại dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội khu chung cư DETACO Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đệ Tam tại Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh; điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 1 tại Quyết định số 101/QĐ-UBND ngày 13/01/2025.

- **Về công khai thông tin dự án:** Chủ đầu tư dự án Chung cư DETACO Nhơn Trạch (*CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội*) tại xã Phước An, 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: <http://www.detamland.com>. 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.

- 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 Thông báo số 181/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 11/3/2016 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

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 2023.

- Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định tại Điều 88 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. Lưu ý: không được cho thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai.

- Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại Văn bản số 19/2025/CV-PĐT.DTA ngày 18/5/2025 và Bản Cam kết ngày 09/5/2025 của Công ty Cổ phần Đệ Tam về việc xác nhận điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 140 căn hộ Chung cư DETACO Nhơn Trạch (CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội) tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, 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 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 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; 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.

- 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.

- Thực hiện việc xây dựng giá bán, giá cho thuê mua gửi cơ quan thẩm quyền thẩm định trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định.

- 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 (nếu có).

- Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng và điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 622/SoXD-QLN-TTBDS ngày 01/4/2025 về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục bán/cho thuê/cho thuê mua nhà ở xã hội.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*Công ty Cổ phần Đệ Tam*) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Chung cư DETACO Nhơn Trạch (*CC02 - Block A4 - Nhà ở xã hội*) tại xã Phước An, 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 với khách hàng (*quy định tại điểm b khoản 3 Điều 88 và khoản 2 Điều 183 Luật nhà ở 2023*), trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

2. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo trước khi thực hiện ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê mua 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.

3. 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*).

4. Công ty Cổ phần Đệ Tam 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 Đệ Tam 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 Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND huyện Nhơn Trạch (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNTTĐS. LM

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Huỳnh Tấn Lộc