ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 9779/SXD-QLN&TTBĐS

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 89 căn nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, thành phố Đồng Nai (Gem Sky World) (trước đây là xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 11 năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bluemarq Development.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Văn bản số 151/2026/CV-BLUEMARQ/PLDA ngày 02/11/2026 của Công ty Cổ phần Bluemarq Development về thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua đối với 89 căn nhà ở của dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Bình An, thành phố Đồng Nai (Gem Sky World), (trước đây là xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai) do Công ty Cổ phần Bluemarq Development làm chủ đầu tư *(Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H19.14-261106-170035 ngày 09 tháng 11 năm 2026)*. 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

1. Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Bình An, thành phố Đồng Nai (Gem Sky World)
2. Địa điểm thực hiện: xã Bình An, thành phố Đồng Nai (trước đây là xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai).
3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bluemarq Development.
4. Diện tích toàn dự án: 922.154 m².

II. Pháp lý của Dự án do chủ đầu tư cung cấp

1. Về hồ sơ đầu tư của dự án

Quyết định số 2923/QĐ-UBND ngày 17/9/2019 của Uỷ 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

38 Phan Chu Trinh, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai
ĐT: (0251) 3846283, Fax (0251) 3847795

- Văn bản số 5262/SXD-QLXD ngày 05/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo 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 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai 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 23/6/2023 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 23/7/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai 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.

- Văn bản số 416/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 26/3/2025 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 617 căn thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã Bình An.

- Văn bản số 1214/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 24/4/2025 về kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở 617 căn nhà thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Bình An, 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 92,2 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

4. Về Giấy phép xây dựng (Tổng số lượng: 1.299 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 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).

- 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 1214/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 24/04/2025 (Số lượng: 617 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.

- Thông báo số 124/2024/TB-HA/BĐDA ngày 25/07/2024 của Công ty về thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Thông báo số 67/2025/TBKC/GSW ngày 26/05/2025 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 06/02/2020.

- 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 01/02/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 89 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 89 lô đất tương ứng vị trí 89 căn nhà ở chủ đầu tư đề nghị xem xét điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

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

- Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3276/QĐ-UBND ngày 10/09/2020 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.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận cấp phép môi trường tại Văn bản số 144/GPMT-UBND ngày 12/10/2023 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 (nay là Sở Nông nghiệp 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 (gồm 4.026 lô đất ở và 06 lô đất thương mại dịch vụ tại 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 1.299 lô đất đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Văn bản số 6112/SXD-QLXD ngày 13/11/2020 (Số lượng: 93 căn nhà ở), Văn bản số 2212/SXD-QLXD ngày 23/06/2023 (Số lượng: 353 căn nhà ở), Văn bản số 3317/SXD-QLXD ngày 23/07/2024 (Số lượng: 236 căn nhà ở) và Văn bản số 1214/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 24/04/2025 (Số lượng: 617 căn nhà ở).

Hiện nay 89 căn nhà Công ty Cổ phần Bluemarq Development đề nghị xem xét thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai nằm trong 1.299 căn đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế; tương ứng 89 Giấy chứng nhận đã được giải chấp 100%, Công ty cam kết bản chính 89 Giấy chứng nhận đang lưu giữ tại Công ty; cam kết chưa và sẽ không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà sẽ đầu tư xây dựng nhà ở đối với 89 lô đất này (theo cam kết tại Văn bản số 151/2026/CV-BLUEMARQ-PLDA ngày 02/11/2026 của Công ty).

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 89 căn nhà ở 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

1. Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng

- Công ty Cổ phần Bluemarq Development đã thông báo khởi công 89 căn nhà ở (Thông báo số 124/2024/TB-HA/BĐHDA ngày 25/07/2024 và thông báo số 67/2025/TB-HA/BĐHDA ngày 26/05/2025).

- Theo Thông báo số 124/2024/TB-HA/BĐHDA ngày 25/07/2024 của Công ty thì 236 căn nhà ở tại dự án khởi công vào ngày 25/07/2024 (trong đó có 6 căn nhà ở chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán).

- Theo Thông báo số 67/2025/TB-HA/BĐHDA ngày 26/05/2025 của Công ty thì 617 căn nhà ở dự án khởi công vào ngày 30/05/2025 (trong đó có 83 căn nhà ở chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán).

2. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Số lượng 89 căn nhà ở chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tương ứng 89 lô đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 89 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/02/2021. Chủ đầu tư đã cung cấp 89 bản sao giấy chứng nhận được Văn phòng công chứng Bình Đa chứng thực bản sao đúng với bản chính vào ngày 30/10/2026.

3. Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở

- Thiết kế bản vẽ xây dựng 236 căn nhà ở *(Trong đó có 6 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 3317/SXD-QLXD ngày 23/07/2024.

- Thiết kế bản vẽ xây dựng 617 căn nhà ở *(Trong đó có 83 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 1214/SXD-QLXD ngày 24/04/2025.

4. 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)*.

5. 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 89 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/QĐUBND 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.

6. 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 theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

7. 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. Chủ đầu tư cam kết các nội dung nêu trên tại Văn bản 151/2026/CV-BLUEMARQ/PLDA ngày 02/11/2026; chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại điều khoản nêu trên.

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

Theo báo cáo của chủ đầu tư: 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.

9. 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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại Văn bản số 151/2026/CV-BLUEMARQ/PLDA ngày 02/11/2026 của Công ty cổ phần Bluemarq Development.

5. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật Luật Kinh doanh bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp (quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023).

6. 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.

7. 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)*.

8. 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.

9. 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. Ý kiến xác nhận 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: 89 căn nhà ở (theo phụ lục đính kèm) thuộc Khu dân cư theo quy hoạch 92,2 ha tại xã Bình An, thành phố Đồng Nai (Gem Sky World) đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

2. Về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: Công ty Cổ phần Bluemarq Development trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 89 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 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 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 bão 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. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Công ty Cổ phần Bluemarq Development) 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 Bình An, tỉnh Đồng Nai (Gem Sky World) 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).

4. 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.

5. 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).

6. Công ty Cổ phần Bluemarq Development phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật Luật Kinh doanh bất động sản và trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp (quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023).

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng đối với hồ sơ bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 89 căn nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, thành phố Đồng Nai (Gem Sky World) (trước đây là xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, đề nghị Công ty Cổ phần Bluemarq Development nghiên cứu thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Trung tâm Phục vụ HCC Thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố;
- UBND xã Bình An;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLN-TTBĐS. Hòa

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương

PHỤ LỤC
DANH SÁCH 89 CĂN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI THUỘC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THEO QUY HOẠCH (GEM SKY WORLD) TẠI XÃ BÌNH AN, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

(Kèm theo Văn bản 9779/SXD-QLN&TTBĐS ngày 24 /11 /2026 của Sở Xây dựng)

STT	Thông tin về đất							
	Ký hiệu thửa đất	Số thửa đất	Số tờ bản đồ	Diện tích đất (m2)	Mục đích sử dụng	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất		
						Số Giấy chứng nhận	Ngày cấp	Cơ quan cấp
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	LK-19A-06	1490	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611733	01/02/2021	Sở TNMT
2	LK-19A-09	1493	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611736	01/02/2021	Sở TNMT
3	LK-19A-11	1483	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611726	01/02/2021	Sở TNMT
4	LK-19A-12	1484	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611727	01/02/2021	Sở TNMT
5	LK-19B-2	1505	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611748	01/02/2021	Sở TNMT
6	LK-19B-3	1507	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611750	01/02/2021	Sở TNMT
7	LK-19B-4	1508	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611751	01/02/2021	Sở TNMT
8	LK-19B-10	1495	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611738	01/02/2021	Sở TNMT
9	LK-19B-16	1501	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611744	01/02/2021	Sở TNMT
10	LK-19C-5	1531	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611774	01/02/2021	Sở TNMT
11	LK-19C-6	1532	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611775	01/02/2021	Sở TNMT
12	LK-19C-7	1533	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611776	01/02/2021	Sở TNMT
13	LK-19C-8	1534	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611777	01/02/2021	Sở TNMT
14	LK-19C-20	1526	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611769	01/02/2021	Sở TNMT
15	LK-19D-2	1547	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611790	01/02/2021	Sở TNMT

16	LK-19D-8	1555	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611798	01/02/2021	Sở TNMT
17	LK-19D-11	1538	6	220,5	Đất ở tại nông thôn	CY611781	01/02/2021	Sở TNMT
18	LK-19D-12	1539	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611782	01/02/2021	Sở TNMT
19	LK-19D-14	1541	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611784	01/02/2021	Sở TNMT
20	LK-19D-18	1545	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611788	01/02/2021	Sở TNMT
21	LK-19D-20	1548	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611791	01/02/2021	Sở TNMT
22	LK-19D-21	1549	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611792	01/02/2021	Sở TNMT
23	LK-20-02	1568	6	104	Đất ở tại nông thôn	CY611826	01/02/2021	Sở TNMT
24	LK-20-04	1573	6	104	Đất ở tại nông thôn	CY611831	01/02/2021	Sở TNMT
25	LK-20-06	1575	6	104	Đất ở tại nông thôn	CY611833	01/02/2021	Sở TNMT
26	LK-20-16	1564	6	104	Đất ở tại nông thôn	CY611822	01/02/2021	Sở TNMT
27	LK-20-17	1565	6	104	Đất ở tại nông thôn	CY611823	01/02/2021	Sở TNMT
28	LK-21-08	1605	6	104	Đất ở tại nông thôn	CY611863	01/02/2021	Sở TNMT
29	LK-21-09	1606	6	104	Đất ở tại nông thôn	CY611864	01/02/2021	Sở TNMT
30	LK-21-10	1580	6	104	Đất ở tại nông thôn	CY611838	01/02/2021	Sở TNMT
31	LK-21-16	1586	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611844	01/02/2021	Sở TNMT
32	LK-21-17	1587	6	142	Đất ở tại nông thôn	CY611845	01/02/2021	Sở TNMT
33	LK-21-27	1598	6	104	Đất ở tại nông thôn	CY611856	01/02/2021	Sở TNMT
34	LK-22-6	1639	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611897	01/02/2021	Sở TNMT
35	LK-22-10	1608	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611866	01/02/2021	Sở TNMT
36	LK-22-11	1609	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611867	01/02/2021	Sở TNMT

37	LK-22-12	1610	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611868	01/02/2021	Sở TNMT
38	LK-22-13	1611	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611869	01/02/2021	Sở TNMT
39	LK-22-14	1612	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611870	01/02/2021	Sở TNMT
40	LK-22-21	1620	6	142	Đất ở tại nông thôn	CY611878	01/02/2021	Sở TNMT
41	LK-22-25	1624	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611882	01/02/2021	Sở TNMT
42	LK-22-27	1626	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611884	01/02/2021	Sở TNMT
43	LK-22-28	1627	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611885	01/02/2021	Sở TNMT
44	LK-22-34	1634	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY611892	01/02/2021	Sở TNMT
45	LK-23-09	1677	6	132	Đất ở tại nông thôn	CY611935	01/02/2021	Sở TNMT
46	LK-37A-16	2608	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545389	01/02/2021	Sở TNMT
47	LK-38A-01	2681	6	153,7	Đất ở tại nông thôn	CY545462	01/02/2021	Sở TNMT
48	LK-38A-19	2691	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545472	01/02/2021	Sở TNMT
49	LK-38A-24	2697	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545478	01/02/2021	Sở TNMT
50	LK-38A-27	2700	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545481	01/02/2021	Sở TNMT
51	LK-38B-14	2720	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545501	01/02/2021	Sở TNMT
52	LK-38B-16	2722	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545503	01/02/2021	Sở TNMT
53	LK-38B-19	2725	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545506	01/02/2021	Sở TNMT
54	LK-38B-21	2728	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545509	01/02/2021	Sở TNMT
55	LK-38B-22	2729	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545510	01/02/2021	Sở TNMT
56	LK-38C-6	2758	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545539	01/02/2021	Sở TNMT
57	LK-38C-7	2759	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545540	01/02/2021	Sở TNMT

58	LK-38C-8	2760	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545541	01/02/2021	Sở TNMT
59	LK-38C-15	2745	6	142	Đất ở tại nông thôn	CY545526	01/02/2021	Sở TNMT
60	LK-38C-21	2752	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545533	01/02/2021	Sở TNMT
61	LK-38C-22	2753	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545534	01/02/2021	Sở TNMT
62	LK-40A-04	2090	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY639684	01/02/2021	Sở TNMT
63	LK-40A-06	2092	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY639686	01/02/2021	Sở TNMT
64	LK-40A-07	2093	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY639687	01/02/2021	Sở TNMT
65	LK-40A-08	2094	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY639688	01/02/2021	Sở TNMT
66	LK-40A-18	2078	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY639672	01/02/2021	Sở TNMT
67	LK-40A-20	2081	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY639675	01/02/2021	Sở TNMT
68	LK-40A-22	2083	6	107,5	Đất ở tại nông thôn	CY639677	01/02/2021	Sở TNMT
69	LK-40B-10	2097	6	153,3	Đất ở tại nông thôn	CY639691	01/02/2021	Sở TNMT
70	LK-40B-11	2098	6	107,5	Đất ở tại nông thôn	CY639692	01/02/2021	Sở TNMT
71	LK-41B-12	2151	6	107,5	Đất ở tại nông thôn	CY639745	01/02/2021	Sở TNMT
72	LK-41B-25	2165	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY639759	01/02/2021	Sở TNMT
73	LK-42A-02	2783	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545554	01/02/2021	Sở TNMT
74	LK-42A-03	2792	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545563	01/02/2021	Sở TNMT
75	LK-42A-06	2795	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545566	01/02/2021	Sở TNMT
76	LK-42A-07	2796	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545567	01/02/2021	Sở TNMT
77	LK-42A-08	2797	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545568	01/02/2021	Sở TNMT
78	LK-42A-10	2773	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545544	01/02/2021	Sở TNMT

79	LK-42A-11	2774	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545545	01/02/2021	Sở TNMT
80	LK-42A-18	2781	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545552	01/02/2021	Sở TNMT
81	LK-42A-20	2784	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545555	01/02/2021	Sở TNMT
82	LK-42A-21	2785	6	153,2	Đất ở tại nông thôn	CY545556	01/02/2021	Sở TNMT
83	LK-42A-22	2786	6	107,5	Đất ở tại nông thôn	CY545557	01/02/2021	Sở TNMT
84	LK-42B-13	2803	6	107,5	Đất ở tại nông thôn	CY545574	01/02/2021	Sở TNMT
85	LK-42B-19	2809	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545580	01/02/2021	Sở TNMT
86	LK-42B-21	2812	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545583	01/02/2021	Sở TNMT
87	LK-42B-22	2813	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545584	01/02/2021	Sở TNMT
88	LK-42B-24	2815	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545586	01/02/2021	Sở TNMT
89	LK-42B-25	2816	6	100	Đất ở tại nông thôn	CY545587	01/02/2021	Sở TNMT