



Số: /SoXD-QLN&TTBĐS
V/v bán nhà ở hình thành trong
tương lai đối với 275 căn nhà ở xã
hội Khối A NXH2 thuộc Dự án “Khu
dân cư và tái định cư tại ấp Đồng,
phường Phước Tân, thành phố Biên
Hòa (giai đoạn 1)”

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 275 căn nhà ở xã hội tại Khối A NXH2 thuộc Dự án “Khu dân cư và tái định cư tại ấp Đồng, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 1)” theo Văn bản số 88/AHP-VB ngày 15/9/2025. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án

- Dự án “Khu dân cư và tái định cư tại ấp Đồng, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 1)” được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2936/QĐ-UBND ngày 22/8/2017; điều chỉnh tại Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 04/9/2024.

- Tên dự án: “Khu dân cư và tái định cư tại ấp Đồng, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 1)”.

- Địa điểm dự án: phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai.

- Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát.

- Quy mô sử dụng đất dự án: 49,7918 ha; trong đó quỹ đất nhà ở xã hội (đất 20%) theo quy hoạch 1/500 được duyệt là: 3,971 ha tại 4 ô đất NXH1, NXH2, NXH3, NXH4).

- Tổng số căn hộ nhà ở xã hội của dự án: 1.128 căn; trong đó số căn hộ Chủ đầu tư đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai là toàn bộ 275 căn của Khối A thuộc ô đất NXH2.

- Tiến độ thực hiện dự án: đến hết 7/2030.

2. Về hồ sơ pháp lý dự án

a) Quyền sử dụng đất

Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất, cho thuê đất tại các Quyết định:

- Quyết định số 4547/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 (đợt 1).

- Quyết định số 1882/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 (điều chỉnh Quyết định số 4547/QĐ-UBND ngày 18/12/2017).
- Quyết định số 4490/QĐ-UBND ngày 18/12/2018 (điều chỉnh Quyết định số 4547/QĐ-UBND ngày 18/12/2017).
- Quyết định số 1646/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 (điều chỉnh Quyết định số 4490/QĐ-UBND ngày 18/12/2018).
- Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 31/7/2018 (đợt 2).
- Quyết định số 4489/QĐ-UBND ngày 18/12/2018 (điều chỉnh Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 31/7/2018).
- Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 (sửa đổi Quyết định số 2626/QĐ-UBND ngày 31/7/2018).
- Quyết định số 2095/QĐ-UBND ngày 04/7/2019 (đợt 3).
- Quyết định số 2927/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 (điều chỉnh Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 13/4/2020),.
- Quyết định số 2976/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 (điều chỉnh Quyết định số 1646/QĐ-UBND ngày 22/5/2020).
- Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 28/8/2025.

b) Hồ sơ dự án

- Chủ trương đầu tư:
 - + Quyết định số 2936/QĐ-UBND ngày 22/8/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư giai đoạn 1 của Dự án Khu dân cư và tái định cư tại ấp Đồng, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
 - + Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 1.
- Các Quyết định phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch 1/500:
 - + Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 13/02/2015.
 - + Quyết định số 3724/QĐ-UBND ngày 20/10/2017.
 - + Quyết định số 2278/QĐ-UBND ngày 04/7/2018.
 - + Quyết định số 1772/QĐ-UBND ngày 12/6/2019.
 - + Quyết định số 3339/QĐ-UBND ngày 23/10/2019.
 - + Quyết định số 2/888/QĐ-UBND ngày 03/10/2024.
- Văn bản số 5093/SXD-QLXD ngày 04/11/2024 của /Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội NXH2 – Khối A tại lô đất NXH2 thuộc Dự án Khu dân cư và tái định cư phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 2990/SoXD-QLHD&VLXD ngày 28/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu dân cư và tái định cư tại ấp Đồng, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy chung cư NXH2 – Khối A ngày 09/12/2024.

- Văn bản số 1149/SoXD-QLHD&VLXD ngày 06/8/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn thủ tục cấp Giấy phép xây dựng của Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát.

- Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 15/9/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án “Dự án Khu dân cư và tái định cư tại ấp Đồng, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (nay là phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai) (giai đoạn 1) của Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình giai đoạn thi công xây dựng ngày 09/9/2025.

3. Về thế chấp nhà ở

Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát có cam kết với nội dung: Đối với Dự án Khu dân cư và tái định cư tại ấp Đồng, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (nay là phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai) (giai đoạn 1): hiện nay Công ty chưa thế chấp Dự án hoặc thế chấp quyền sử dụng đất hoặc thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào.

4. Về việc công khai thông tin

- Thông tin về nhà ở xã hội được công khai trên Cổng Thông tin điện tử của UBND tỉnh, Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Trang Thông tin điện tử của Chủ đầu tư theo quy định.

5. Ý kiến của Sở Xây dựng

Qua xem xét hồ sơ pháp lý do Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát cung cấp; căn cứ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, Sở Xây dựng xác nhận: Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với toàn bộ 275 căn nhà ở xã hội tại Khối A Khu đất NXH2 thuộc Dự án “Khu dân cư và tái định cư tại ấp Đồng, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 1)”.

6. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của thông tin, số liệu, tài liệu gửi Sở Xây dựng.

- Chủ đầu tư chỉ được thực hiện kinh doanh bất động sản khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về

nhà ở, pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

- Trường hợp Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, trừ trường hợp được người mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

- Tổ chức bán nhà ở xã hội theo trình tự quy định tại Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Quyết định 08/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; trong đó ưu tiên các trường hợp giải tỏa, phá dỡ nhà ở để giải phóng mặt bằng Dự án cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu mà không đủ điều kiện tái định cư theo chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế tỉnh Đồng Nai;
- Ngân hàng nhà nước khu vực 12;
- Chi nhánh Ngân hàng CSXH tỉnh;
- Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở NN&M;
- UBND phường Phước Tân;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu VT, QLNN&TTBĐS.TD

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương