

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS  
V/v bán nhà ở hình thành trong  
tương lai đối với 416 căn nhà ở xã  
hội Khối B - 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 2026

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

Sở Xây dựng Thành phố Đồng Nai nhận được hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 416 căn nhà ở xã hội tại Khối B - NXH2 thuộc Dự án “Khu dân cư và tái định cư tại ấp Đồng, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa (giai đoạn 1)” (sau đây viết gọn là Dự án) theo Hồ sơ thủ tục hành chính mã số H19.14-260428-170003.

### **I. Về thông tin dự án**

1. Tên 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 Thành phố 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.

2. Địa điểm dự án: phường Phước Tân, Thành phố Đồng Nai.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát.

4. 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).

5. Tổng số căn hộ nhà ở xã hội của dự án: khoảng 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 416 căn của Khối B thuộc ô đất NXH2.

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

### **II. Về hồ sơ pháp lý dự án**

#### **1. Quyền sử dụng đất**

Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát đã được UBND Thành phố 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.

## **2. Hồ sơ dự án**

- Chủ trương đầu tư:
  - + Quyết định số 2936/QĐ-UBND ngày 22/8/2017 của UBND Thành phố Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.
  - + Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND Thành phố 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 2888/QĐ-UBND ngày 03/10/2024.
- Văn bản số 637/SoXD-QLHD&VLXD ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội NXH2 - Khối B 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.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 – Khối B ngày 24/4/2025 và ngày 10/12/2025.

- 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 Thành phố về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình giai đoạn thi công xây dựng ngày số 001/NTHTGD/NXH2-B ngày 20/4/2026.

### **III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán**

Thông tin 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: là toàn bộ 416 căn nhà ở xã hội tại Khối B - NXH2 thuộc Dự án.

### **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**

- Theo Thông báo khởi công công trình xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 05/TB-AHP của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát thì 416 căn nhà ở xã hội tại Chung cư nhà ở xã hội NXH2 - Khối B thuộc Dự án đã được khởi công vào ngày 17/12/2025

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

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 06336137 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 02 năm 2026.

#### **3. Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở**

Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát đã thông báo khởi công 416 căn nhà ở xã hội tại Chung cư nhà ở xã hội NXH2 - Khối B thuộc Dự án (Thông báo khởi công công trình xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng số 05/TB-AHP ngày 17/12/2025).

#### **4. Về hồ sơ thiết kế xây dựng**

Hồ sơ thiết kế xây dựng đã được thẩm định và cấp phép theo các văn bản sau:

- Văn bản số 637/SoXDQLHĐ&VLXD ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội NXH2 - Khối B tại Lô đất NXH2 thuộc Dự án.

- Văn bản số 2990/SoXD-QLHĐ&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.

- Văn bản số 1149/SoXD-QLHĐ&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.

- Văn bản số 79/TD-PCCC ngày 24/4/2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn Công an Thành phố Đồng Nai về việc giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 – Khối B.

- Văn bản số 47/TD-PCCC ngày 10/12/2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn Công an Thành phố Đồng Nai về việc thông tin về nội dung điều chỉnh thiết kế công trình Chung cư Nhà ở xã hội NXH2 - Khối B.

### **5. 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**

Văn bản số 2990/SoXD-QLHĐ&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.

### **6. Công trình Chung cư Nhà ở xã hội đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể:**

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng giai đoạn thi công xây dựng số 001/NTHTGD/NXH2-B ngày 20 tháng 4 năm 2026.

### **7. 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**

Chung cư Nhà ở xã hội chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đang xem xét nằm trong Dự án đã được 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 của UBND Thành phố Đồng Nai.

### **8. Về công khai thông tin dự án**

Chủ đầu tư đã công bố thông tin công trình Chung cư nhà ở xã hội NXH2 - Khối B thuộc Dự án trên trang web của Công ty và đã đăng báo, công khai thông tin tại trang thông tin điện tử vào ngày 07/4/2026. 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.

**9. 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, do đó chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại điều khoản nêu trên.

**10. Về nội dung dự án 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):** đã đáp ứng các nội dung cụ thể bao gồm:

- Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
- Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị.
- 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.
- Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.
- Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.
- Đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**11. 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):**

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 06336137 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai cấp ngày 06 tháng 02 năm 2026. Diện tích: 7.618 m<sup>2</sup> (được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)".

## **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 và Điều 88 Luật Nhà ở.

- 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, pháp luật về nhà ở.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm số sung đầy đủ thông tin dự án theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 trên cổng thông tin điện tử của chủ đầu tư trước khi thực hiện giao dịch bất động sản thuộc dự án và thực hiện 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.

- 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 và Điều 89 Luật Nhà ở.

- 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; 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.

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

- Tổ chức bán nhà ở xã hội theo trình tự quy định tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024; Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026; Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07/4/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND Thành phố Đồng Nai.

- Công khai đầy đủ thông tin về Dự án trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, Cổng Thông tin điện tử của UBND Thành phố, Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Trang Thông tin điện tử của Chủ đầu tư theo quy định; trường hợp có thay đổi thông tin phải kịp thời cập nhật.

## **VI. Đề nghị 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 IV 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: 416 căn nhà ở xã hội tại Khối B thuộc ô đất NXH2 của Dự án do Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát làm chủ đầu tư đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 88 Luật Nhà ở.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thì phải giải chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp (khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở).

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 năm 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 phát triển hạ tầng An Hưng Phát phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

Sở Xây dựng 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 Thành phố Đồng Nai;
- Ngân hàng nhà nước khu vực 2;
- Chi nhánh Ngân hàng CSXH Thành phố;
- Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở NN&MT;
- UBND phường Phước Tân;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu VT, QLN&TTBĐS.Hòa

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**