



Số: /SXD-QLN-TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng 11 năm 2025

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với nhà ở xã hội tại Chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai (trước đây là thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Long Thành Riverside.

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Văn bản số 108/2025/TB-LTR ngày 12/11/2025 của Công ty cổ phần Long Thành Riverside về việc thông báo đủ điều kiện bán đối với 628 căn nhà ở xã hội tại Chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai (trước đây là thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai) do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư (*Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H19.14-251112-3899 ngày 12 tháng 11 năm 2025*). 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 tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 04/04/2018; Văn bản số 4527/UBND-KTN ngày 29/4/2021; điều chỉnh tại Quyết định số 3807/QĐ-UBND ngày 12/12/2024.

**Tên Công trình Nhà ở xã hội:** Chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2. Địa điểm thực hiện: Tổ 18, Khu Cầu Xéo, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai (trước đây là thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai).

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Long Thành Riverside.

4. Diện tích toàn dự án: 38,1319 ha; trong đó quỹ đất nhà ở xã hội (đất 20%) theo quy hoạch 1/500 được duyệt là: 3,1593 ha.

Tổng số căn hộ nhà ở xã hội của dự án: 628 căn.

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

1. Về hồ sơ đầu tư của dự án

- Quyết định số 3174/UBND-CNN ngày 08/05/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành của Công ty Cổ phần Long Thành Riverside;

- Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 04/04/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành với diện tích khoảng 40,77 ha;

- Văn bản số 4527/UBND-KTN ngày 29/04/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Văn bản số 1503/UBND-KTN ngày 24/02/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi tiến độ thực hiện dự án;

- Quyết định số 3807/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (cấp lần đầu ngày 01/04/2018; Cập điều chỉnh lần thứ 1 ngày 12/12/2024);

- Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

## 2. Về hồ sơ quy hoạch và thiết kế được phê duyệt

- Quyết định số 4092/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành.

## 3. Về thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, thẩm duyệt PCCC

- Thông báo số 1707/SXD-QLXD ngày 09/04/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Văn bản số 3619/SXD-QLXD ngày 17/07/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Văn bản số 4590/SXD-QLXD ngày 08/10/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc hiệu chỉnh bản vẽ thiết kế thi công;

- Văn bản số 95/TD-PCCC ngày 26/03/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công An tỉnh Đồng Nai về việc chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch tại Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội và nhà sinh hoạt cộng đồng số 1363/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 29/4/2025 của SXD tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 91/TD-PCCC ngày 17/05/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công An tỉnh Đồng Nai về việc chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 30/PCCC ngày 18/08/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công An tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

4. Về Giấy phép xây dựng (Tổng số lượng: 628 căn nhà ở)

- Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 17/5/2025 về việc cấp phép xây dựng Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án.

5. Về thủ tục thực hiện xây dựng dự án.

- Thông báo khởi công số 42/2025/TB-LTR ngày 17/05/2025.

6. Về thủ tục giao đất, nộp tiền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 về việc giao đất (đợt 3) để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở xã hội, cây xanh mặt nước thể dục thể thao và giao thông thuộc dự án.

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

- Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 05/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;

8. Về việc chuyển nhượng và huy động vốn tại dự án.

- Công ty Cổ phần Long Thành Riverside có cam kết với nội dung: Đối với Công trình Chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai: hiện nay Công ty chưa thể 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.

### **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 628 căn nhà ở xã hội tại Chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai (trước đây là thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai).

### **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:**

+ Theo Thông báo khởi công công trình số 42/2025/TB-LTR ngày 17/5/2025 của công ty thì 628 căn nhà ở xã hội tại Chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã được khởi công vào ngày 17/05/2025.

**- Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:** Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất theo quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 về việc giao đất (đợt 3) để sử dụng vào

mục đích đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở xã hội, cây xanh mặt nước thể dục thể thao vào giao thông thuộc dự án

- **Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Công ty Cổ phần Long Thành Riverside đã thông báo khởi công 628 căn nhà ở xã hội tại Chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Thông báo khởi công công trình số 42/2025/TB-LTR ngày 17/5/2025).

- **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:

Thông báo số 1707/SXD-QLXD ngày 09/04/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế có sở công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Văn bản số 3619/SXD-QLXD ngày 17/07/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành;

- Văn bản số 4590/SXD-QLXD ngày 08/10/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc hiệu chỉnh bản vẽ thiết kế thi công;

- Văn bản số 95/TD-PCCC ngày 26/03/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công An tỉnh Đồng Nai về việc chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư theo quy hoạch tại Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội và nhà sinh hoạt cộng đồng số 1363/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 29/4/2025 của SXD tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 91/TD-PCCC ngày 17/05/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công An tỉnh Đồng Nai về việc chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

- Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 17/5/2025 về việc cấp phép xây dựng Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án;

- **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 văn bản số 2153/SoXD-QLCLXD ngày 04/9/2025 về việc kết quả kiểm tra công trình theo Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 17/5/2025; *(Công trình: Một phần hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành (Đường số 3) nay là xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư, đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 17/05/2025, gồm: Đường giao thông: Đường số 3 (lý trình từ Km0+767,34 đến Km0+912,33) với*

*tổng chiều dài 144,99 m; Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật dọc theo tuyến đường trên, gồm: hệ thống cấp nước, PCCC; hệ thống cống, hố ga thoát nước mưa, nước thải; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc.).*

**- 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 số IDT-PVI-SU-NTHM-01 ngày 25/8/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công cọc bê tông ly tâm ứng lực trước cường độ cao (PHC) cho công trình Chung cư Nhà ở xã hội, bao gồm: Khối Nhà C, Khối Nhà D, Khối Nhà E, Khối Nhà F, Khối nhà sinh hoạt cộng đồng, Hồ bơi.

+ Biên bản số IDT-DXI-SU-NTGD-01 ngày 25/09/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công kết cấu móng cho công trình Khối Nhà C thuộc gói thầu thi công kết cấu hoàn thiện Nhà ở xã hội - Khối Nhà C và các công trình phụ trợ.

+ Biên bản số IDT-THI-SU-NTGD-01 ngày 25/09/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công kết cấu móng cho công trình Khối Nhà D thuộc gói thầu thi công kết cấu hoàn thiện Nhà ở xã hội - Khối Nhà D.

+ Biên bản số IDT-VNI-SU-NTGD-01 ngày 25/09/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công kết cấu móng cho công trình Khối Nhà E, F thuộc gói thầu thi công kết cấu hoàn thiện Nhà ở xã hội - Khối Nhà E, F.

**- 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 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1164/QĐ-UBND ngày 04/04/2018; Văn bản số 4527/UBND-KTN ngày 29/4/2021; điều chỉnh tại Quyết định số 3807/QĐ-UBND ngày 12/12/2024.

**- Về công khai thông tin dự án:** chủ đầu tư đã công bố thông tin công trình Chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai trên trang web của công ty tại địa chỉ <https://dongnai.gov.vn/vi/news/Thong-bao/cong-bo-gia-ban-nha-o-xa-hoi-thuoc-du-an-khu-dan-cu-theo-quy-hoach-tai-xa-long-thanh-57306.html> 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 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.

**- 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):**

- + 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.

**- 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 Quyết định số 1320/QĐ-UBND ngày 24/4/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất (đợt 3) để sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng các công trình nhà ở xã hội, cây xanh mặt nước, thể dục thể thao và giao thông thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành huyện Long Thành tỉnh Đồng Nai; tại điểm a khoản 4 Điều 1 “a) Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: Diện tích 31.593m<sup>2</sup> (được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 103/2024/ND-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 bổ 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 thực hiện các yêu cầu của Sở Xây dựng tại 2153/SoXD-QLCLXD ngày 04/9/2025 về việc kết quả kiểm tra công trình theo Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 17/5/2025; (Công trình: Một phần hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Long Thành, huyện Long Thành (Đường số 3) nay là xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside làm chủ đầu tư, đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 17/05/2025, gồm: Đường giao thông: Đường số 3 (lý trình từ Km0+767,34 đến Km0+912,33) với tổng chiều dài 144,99 m; Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật dọc theo tuyến đường trên, gồm: hệ thống cấp nước, PCCC; hệ thống cống, hồ ga thoát nước mưa, nước thải; hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc.).

- 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 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.

- 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 tỉnh, 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 đối với 628 căn nhà ở xã hội tại Chung cư Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu dân

cư theo quy hoạch tại xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai (trước đây là thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai) do Công ty Cổ phần Long Thành Riverside 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 Long Thành Riverside) 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 Long Thành Riverside 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 Long Thành Riverside để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Ngân hàng nhà nước khu vực 2;
- Chi nhánh Ngân hàng CSXH tỉnh;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- UBND xã Long Thành;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên trang TTĐT Sở);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu VT, QLNN&TTBĐS.Hòa

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**