

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 bất động sản hình thành trong  
tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh  
doanh đối với 1.310 căn nhà ở  
thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ  
thương mại cao cấp Cù lao Phước  
Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam  
Phước, Thành phố Đồng Nai  
(Hồ sơ một cửa)

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát.

Sở Xây dựng Đồng Nai nhận được hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 1310 căn nhà ở thuộc dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát làm chủ đầu tư và Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả có mã biên nhận số H19.14-260810-170079 ngày nhận 11/8/2026. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**I. Thông tin chung**

- Tên dự án: Khu đô thị thương mại dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5.
- Địa điểm dự án: phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát.
- Diện tích dự án khoảng 384.690,8 m<sup>2</sup>.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị thương mại cao cấp gồm các khu nhà ở (*nhà biệt thự, nhà chung cư*), thương mại, dịch vụ, và các loại hình bất động sản khác theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.
- Tiến độ thực hiện dự án: Theo Quyết định 1027/QĐ-UBND ngày 29/08/2025 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (*điều chỉnh lần thứ 01*) do UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát thực hiện dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 5.

7. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 1310 căn nhà ở thuộc dự án Khu đô thị

thương mại dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát và danh sách đính kèm Văn bản số 33/2026-CV-ĐP ngày 07/8/2026.

## **II. Hồ sơ dự án**

### **1. Hồ sơ pháp lý về đầu tư**

- Quyết định số 4286/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai - Khu 5 (*Chấp thuận việc chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai từ Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát*).

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1040/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát thực hiện dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (*nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai*).

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1027/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (*điều chỉnh lần thứ 01*).

### **2. Hồ sơ pháp lý về quy hoạch**

- Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của UBND phường Tam Phước về việc đính chính Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa.

### **3. Hồ sơ pháp lý về xây dựng**

- Văn bản số 3116/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06/7/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên

cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở (1.310 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5.

- Văn bản số 3696/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 11/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5.

#### **4. Về Giấy phép thi công, xây dựng**

- Quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (*thiết kế bản vẽ thi công*) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 công trình Giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông, văn bản số 11/2026-QĐ-ĐP ngày 15/4/2026.

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 công trình Giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông, văn bản số 11A/2026-QĐ-ĐP ngày 15/4/2026.

- Thông báo khởi công xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông, văn bản số 03/2026-TB-ĐP ngày 15/04/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát.

- Quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (*thiết kế bản vẽ thi công*) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 công trình Nhà ở (1.310 căn), Văn bản số 17/2026-QĐ-ĐP ngày 20/7/2026;

- Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 công trình Nhà ở (1.310 căn), Văn bản số 16/2026-QĐ-ĐP ngày 20/7/2026.

- Thông báo khởi công xây dựng công trình Nhà ở (1.310 căn), văn bản số 08/2026-TB-ĐP ngày 20/7/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát.

#### **5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu**

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số AQ286.PK5-NVH-CSI-I-001, ngày 03/8/2026 giữa Chủ đầu tư và nhà thầu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Việt Hưng, nghiệm thu hạng mục Đường giao thông, bó vỉa và nền đường cấp phối đá dăm.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số AQ286.PK5-SD11-MEP-I-001, ngày 03/8/2026 giữa Chủ đầu tư và nhà thầu Công ty Cổ phần Sông Đà 11, nghiệm thu thi công hạ tầng kỹ thuật cơ điện giai đoạn 1.

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

- Quyết định 3140/QĐ-UBND ngày 28/10/2009; Quyết định 3881/QĐ-UBND ngày 27/12/2012; Quyết định 112/QĐ-UBND ngày 10/01/2013; Quyết định 282/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về giao đất thực hiện dự án khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng.

- Quyết định 1418/QĐ-UBND ngày 6/5/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng và giao cho công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát đầu tư xây dựng dự án.

- Quyết định 419/QĐ-UBND ngày 30/1/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh diện tích giao đất tại Quyết định 1418/QĐ-UBND ngày 6/5/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai

- Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 do Công ty thực hiện đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 56 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*đính kèm Danh sách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*).

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

- Quyết định số 2773/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Xây dựng kết cấu hạ tầng Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng, quy mô 286 ha" tại xã Tam Phước, huyện Long Thành của HTX Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng.

- Quyết định số 228/QĐ-SNNMT ngày 20/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Đồng Nai về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "*Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5*".

## **8. Về phòng cháy chữa cháy**

- Văn bản số 25/TĐ-PCCC ngày 21/5/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an thành phố Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5.

## **9. Tình hình huy động vốn, thế chấp và bảo lãnh của Ngân hàng**

Theo báo cáo tại Văn bản số 33/2026-CV-ĐP ngày 07/8/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát; hiện tại, Công ty đang thế chấp 56 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 thuộc phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai tại Ngân hàng TMCP Quân Đội ("**MBBank**").

### **III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh**

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 với 1.310 căn Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 được nêu tại Phụ lục Danh sách đính kèm Văn bản này.

### **IV. Nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng điều kiện được đưa vào kinh doanh**

**1. Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:** 1.310 căn Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh 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.

#### **2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

- Quyết định 1418/QĐ-UBND ngày 6/5/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng và giao cho công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát đầu tư xây dựng dự án.

- Quyết định 419/QĐ-UBND ngày 30/1/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh diện tích giao đất tại Quyết định 1418/QĐ-UBND ngày 6/5/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 do Công ty thực hiện đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 56 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đính kèm Danh sách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

**3. Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Thông báo khởi công xây dựng công trình Nhà ở (1.310 căn), Văn bản số 08/2026-TB-ĐP ngày 20/7/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát.

**4. Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở:** Các nội dung liên quan thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở đã được nêu tại Mục II.4 của Văn bản này.

**5. 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 đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật đã được nêu tại Mục II.5 của Văn bản này.

**6. 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:** Số lượng 1310 căn nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát được UBND tỉnh cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1040/QĐ-UBND ngày 01/4/2021 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát thực hiện dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (*nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai*); Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1027/QĐ-UBND ngày 29/8/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (*điều chỉnh lần thứ 01*). Được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch tại các Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012; Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa; được Sở Xây dựng việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở (*1.310 căn*) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại Văn bản số 3116/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06/7/2026; Văn bản số 3696/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 11/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5; Văn bản số 25/TĐ-PCCC ngày 21/5/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an thành phố Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5.

**7. Về công khai thông tin dự án:** Chủ đầu tư dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát đã thực hiện việc công bố thông tin dự án bất động sản đưa vào kinh doanh, đăng tải danh mục hồ sơ pháp lý dự án liên quan đến dự án bất động sản trên website: <https://aquacity.com.vn/danh-muc-cong-bo-phap-ly-du-an-aqua-phoenix-phan-khu-5/>. 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. Do đó, đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 7 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

**8. 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. Hiện tại, Sở Xây dựng chưa tiếp nhận thông tin dự án có tranh chấp, kê biên, cấm giao dịch, bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch...

**9. 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 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”.

- Qua rà soát hồ sơ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát cung cấp, thì dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 cơ bản đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

**10. 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)**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát xác nhận dự án đã được Nhà nước giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật (Quyết định 1418/QĐ-UBND ngày 6/5/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng và giao cho công ty Cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đại Phát đầu tư xây dựng dự án; Quyết định 419/QĐ-UBND ngày 30/1/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh diện tích giao đất tại Quyết định 1418/QĐ-UBND ngày 6/5/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai). Theo báo cáo Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung liên quan đến Dự án, Công ty cam kết thực hiện đầy đủ theo quy định và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết này.

## **V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Chủ đầu tư dự án**

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án; về nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án nêu trên một cách đầy đủ, chính xác, trung thực. Chịu trách nhiệm về việc thực hiện đúng quy định trong quá trình đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình thuộc dự án, cụ thể:

- Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật; Không được ủy quyền cho tổ chức,

các nhân khác ký Hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở (*quy định tại khoản 4 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*); Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng (*quy định tại khoản 6 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*).

- Tuân thủ nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- 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.

- 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.

- Việc bán, cho thuê mua nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 16, 18, 19 của Luật Nhà ở 2023 và Điều 4, 5, 7 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của 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; khoản 1,2 Điều 12 của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại Văn bản số 33/2026-CV-ĐP ngày 07/8/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát về thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 1.310 căn nhà ở thuộc dự án dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai.

- Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh 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 theo quy định tại Điều 6 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; 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 phê duyệt; 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

duyet 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. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở 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 (*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.

## VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Qua xem xét hồ sơ do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát cung cấp, cũng như căn cứ quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì 1.310 căn nhà ở thuộc dự án dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai cơ bản 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. Tuy nhiên, **Chủ đầu tư chưa được ký Hợp đồng bán, cho thuê mua các căn nhà ở** (*nêu tại Phụ lục đính kèm Văn bản này*) do quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này đã được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (“**MBBank**”). Việc ký Hợp đồng bán, cho thuê mua chỉ được thực hiện sau khi giải chấp quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này (*quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật nhà ở 2023*).

2. Về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Trước khi đủ điều kiện mở bán nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát phải ký kết thỏa thuận cấp bảo lãnh với ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (*bên bảo lãnh*) về việc bên bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Công ty đối với bên mua nhà ở khi Công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

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 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan 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. Liên hệ Sở Xây dựng để được báo cáo UBND thành phố và các cơ quan quản lý Nhà nước về quốc phòng, an ninh thống nhất có ý kiến về tỷ lệ nhà ở *(căn hộ)* thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu trong dự án. Sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận mới đủ điều kiện bán hoặc cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đối với đối tượng, tổ chức, cá nhân nước ngoài.

6. Triển khai thực hiện dự án theo mục tiêu đầu tư, nội dung dự án, tiến độ và các nội dung khác được quy định tại các Văn bản pháp lý của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Thực hiện đầy đủ yêu cầu đối với dự án bất động sản và trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án bất động sản, trách nhiệm của bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 11, 17, 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cũng như theo pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư, quy hoạch, xây dựng và các quy định pháp luật khác kèm quy định hướng dẫn thực hiện có liên quan.

Trên đây là các nội dung liên quan hồ sơ nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 1.310 căn nhà ở thuộc Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 5 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát. Sở Xây dựng Đồng Nai thông báo đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Đại Phát để nghiên cứu và thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT phục vụ HCC thành phố;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai;
- UBND phường Tam Phước *(để theo dõi, kiểm tra)*;
- Văn phòng Sở *(đăng Website)*;
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS.HAI.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**