

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 521 căn nhà ở thuộc
Khu dân cư theo quy hoạch
tại phường Nhơn Trạch
(*Hồ sơ một cửa*)

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam.

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 521 căn nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam¹ và Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả có mã biên nhận số H19.14-260722-170016 ngày nhận 23/7/2026. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

- Tên dự án: Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội.
- Địa điểm dự án: phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam.
- Diện tích dự án khoảng 9,991 ha.
- Mục tiêu đầu tư: đầu tư Khu dân cư theo quy hoạch.
- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2023 đến năm 2026.

7. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 521 căn nhà ở thuộc Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam và danh sách đính kèm Văn bản số 25/CV.2026 ngày 22/7/2026.

II. Hồ sơ dự án

1. Hồ sơ pháp lý về đầu tư

- Văn bản số 11002/UBND-CNN ngày 26/12/2008 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần Đầu tư PV1 (*sau đó đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư PV2*) lập thủ tục đầu tư xây

¹ Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch với diện tích 9,991 ha (*nay là xã Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 tại Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai.

dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 1928/UBND-CN ngày 26/5/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển Khu dân cư theo quy hoạch với diện tích 9,991 ha tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 làm chủ đầu tư (*Mục tiêu đầu tư dự án là nhà ở thương mại*).

- Văn bản số 2676/UBND-CN ngày 15/7/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc điều chỉnh Văn bản số 1928/UBND-CN ngày 26/5/2014 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 2384/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*cấp lần đầu ngày 26/5/2014, điều chỉnh lần thứ 1 ngày 15/7/2014, điều chỉnh lần thứ 2 ngày 12/9/2022*).

- Quyết định số 2080/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là xã Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam.

2. Hồ sơ pháp lý về quy hoạch

- Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 09/02/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 341/SXD-QLQHKH ngày 22/01/2025 của Sở Xây Dựng về việc xem xét điều chỉnh, bổ sung mẫu nhà theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 607/UBND-KT ngày 22/05/2026 của UBND Phường Nhơn Trạch về việc có ý kiến điều chỉnh mẫu nhà thuộc quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*).

3. Hồ sơ pháp lý về xây dựng

- Ngày 21/01/2021, Sở Xây dựng có Văn bản số 273/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn Giấy phép xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*phạm vi khoảng 78454,0 m²*) của dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Ngày 19/10/2021, Sở Xây dựng có Văn bản số 3765/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (*521 nhà riêng lẻ tại các lô đất từ LK1 đến LK17*) của dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Ngày 07/10/2022, Sở Xây dựng có Văn bản số 3261/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (*521 nhà riêng lẻ tại các lô đất từ LK1 đến LK17*) của dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 68/BCTT-BT ngày 06/6/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng BTEAM về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế công trình nhà ở riêng lẻ (*521 nhà riêng lẻ tại các lô đất từ LK1 đến LK17*).

4. Về Giấy phép thi công, xây dựng

- Giấy phép xây dựng số 12/GPXD ngày 31/7/2024 của Sở Xây dựng cấp cho dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Giấy phép thi công số 224/GPXD ngày 19/06/2025 của UBND huyện Nhơn Trạch về cấp phép thi công xây dựng tạm tuyến cấp nước D160 HDPE cấp nước cho dự án.

- Giấy phép thi công số 269/GPXD ngày 29/06/2025 của UBND huyện Nhơn Trạch về cấp phép thi công xây dựng tạm tuyến thoát nước tạm đường Vườn Huệ D800 cho dự án.

- Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 22/07/2026 của UBND phường Nhơn Trạch.

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật ngày 01/08/2025 (*theo nội dung Văn bản số 273/SXD-QLXD ngày 21/01/2021 và Giấy phép xây dựng số 12/GPXD-SXD ngày 31/7/2024 của Sở Xây dựng Đồng Nai*).

- Biên bản ngày 15/12/2025 nghiệm thu bàn giao tuyến cấp nước HDPE D160 cho Công ty Cấp nước Nhơn Trạch quản lý, vận hành và Hợp đồng cấp nước 373/HĐ-NTW ngày 31/12/2025.

- Văn bản số 3558/SoXD-QLCLXD ngày 10/10/2025 của Sở Xây dựng về việc phúc đáp Văn bản số 101/PV2-CNĐN ngày 06/10/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2.

6. Về thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có)

- Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất tại Điều 1 Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho thuê đất cho Công ty Cổ phần PV2 để xây dựng Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Số lượng 521 căn nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn Trạch*), thành phố Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp 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 1525/QĐ-UBND tỉnh ngày 11/5/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “*Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, diện tích 9,991 ha*” của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2.

- Văn bản số 8047/UBND-KTN ngày 13/7/2020 của UBND tỉnh về việc thay đổi một số nội dung so với báo cáo đánh giá tác động môi trường của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2.

- Giấy phép Môi trường số 651/GPMT-SoNNMT ngày 12/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

8. Về phòng cháy chữa cháy

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 541/TD-PCCC ngày 31/12/2020 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản chấp thuận nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy số 19/NT-PCCC ngày 29/07/2025 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH tỉnh Đồng Nai.

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

- Tại Văn bản số 25/CV.2026 ngày 22/7/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam về thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 521 căn nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường*

Nhon Trạch, thành phố Đồng Nai); trong đó, tại điểm 7 Văn bản thể hiện nội dung: “Về vốn huy động: 0 đồng”.

- Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 7 TP. HCM phát hành Văn bản số 704/2026/TB-CN7-KHDNL ngày 29/9/2026 về việc xác nhận cung cấp tài chính đối Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*).

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 521 căn nhà ở thuộc Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai 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: 521 căn nhà ở thuộc Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai 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

- Số lượng 521 căn nhà ở thuộc Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai mà Chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nằm trong phạm vi các Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Quyết định số 1299/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất tại Điều 1 Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho thuê đất cho Công ty Cổ phần PV2 để xây dựng Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Số lượng 521 căn nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*đính kèm Phụ lục Danh sách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*).

3. Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở: Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam đã thông báo khởi công 521 căn nhà ở thuộc Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai đến UBND phường Nhơn Trạch và Sở Xây dựng tại Thông báo khởi công số 20/TTN.2026 ngày 22/07/2026.

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.3 và 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 521 căn nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam được UBND tỉnh cấp Quyết định số 1152/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch; Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư PV2 chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam; được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch tại các Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 09/02/2012, Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 23/01/2017, Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế tại các Văn bản số 273/SXD-QLXD ngày 21/01/2021 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn Giấy phép xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*phạm vi khoảng 78454,0 m²*) của dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch; Văn bản số 3765/SXD-QLXD ngày 19/10/2021, Văn bản số 3261/SXD-QLXD ngày 07/10/2022 về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (*521 nhà riêng lẻ tại các lô đất từ LK1 đến LK17*) của dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch; được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 12/GPXD ngày 31/7/2024 và UBND huyện Nhơn Trạch cấp các Giấy phép thi công số 224/GPXD ngày 19/06/2025, Giấy phép thi công số 269/GPXD ngày 29/06/2025 và Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 22/07/2026.

7. Về công khai thông tin dự án: Chủ đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn*

Trạch, thành phố Đồng Nai) là Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam đã thực hiện công khai thông tin về dự bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp tại website: <https://taytaynam.com/>. 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...

- Ngày 22/7/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam có Văn bản số 21/CV.2026 về việc cam kết không có tranh chấp, không bị kê biên cấm giao dịch, bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai).

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 Tây Tây Nam cung cấp, thì dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai) 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)

- Đã thực hiện nộp tiền vào ngân sách Nhà nước và được Cục Thuế tỉnh Đồng Nai xác nhận, cụ thể:

+ Văn bản số 9038/CTDON-QLHKDCNTK ngày 25/11/2021 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2.

+ Văn bản số 827/CTDON-QLHKDCNTK ngày 03/01/2025 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác nhận nộp tiền sử dụng đất và tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2.

+ Văn bản số 5872/DON-CNTK ngày 04/11/2025 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác nhận nộp tiền sử dụng đất và tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê của Công ty Cổ phần Đầu tư PV2.

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.

- Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại Văn bản số 25/CV.2026 ngày 22/7/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam về thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 521 căn nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch

tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là phường Nhơn Trạch, 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 duyệt 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. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 14 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh và thông tin, dữ liệu về giao dịch bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 15 và khoản 1, 2, 3 Điều 17 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, gửi Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền.

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 2023².

3. Trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam*) 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 tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) 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 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 2023; Chủ đầu tư phải thông báo cho khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai biết rõ các nội dung của Văn bản này và tình trạng pháp lý thực tế của Dự án trước khi thực hiện giao dịch.

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 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*).

6. 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.

7. 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 xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 521 căn nhà ở thuộc dự án Khu dân

² Trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam 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.

cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch (nay là *phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*) của Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Sở Xây dựng Đồng Nai thông báo đến Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Tây Nam để biết 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 Nhơn Trạch (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS.HAI.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương