

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

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

V/v điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai được đưa vào
kinh doanh đối với 1.568 căn nhà ở
thuộc Dự án Khu đô thị dịch vụ thương
mại cao cấp Cù lao Phước Hưng –
Phân khu 2 tại phường Tam Phước

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va
(Địa chỉ: 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai nhận được Văn bản số 44/2026-CV-NVL ngày 07/8/2026, kèm hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va đối với 1.568 căn nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng – Phân khu 2 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-260810-170051 ngày 11/8/2026. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng – Phân khu 2.

2. Địa điểm dự án: Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai.

3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va.

4. Tiến độ thực hiện dự án: Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Chứng nhận lần đầu) số 2733536500 được Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/9/2025, tiến độ thực hiện dự án cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1 (2021-2026): Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án, đầu tư xây dựng công trình nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

- Giai đoạn 2 (2026-2030): Tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

5. Số lượng 1.568 căn nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được vào kinh doanh theo danh sách đính kèm Văn bản số 44/2026-CV-NVL ngày 07/8/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va cung cấp danh mục 64 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo Văn bản số 44/2026-CV-NVL ngày 07/8/2026 (cung cấp bản sao có chứng thực các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi kèm theo hồ sơ).

II. Pháp lý của Dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án (về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư,...):

- Quyết định số 4283/QĐ-UBND ngày 13/11/2020 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 2);

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Chứng nhận lần đầu) số 2733536500 được Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính thành phố Đồng Nai) cấp ngày 13/9/2025.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:

- 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;

- Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt đồ án 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, 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, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 2172/SXD-QLXD ngày 06/5/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (thoát nước mưa, thoát nước thải, kênh đào+cống ngang đường) của Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa;

- Văn bản số 3788/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 14/4/2026 của Sở Xây dựng 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 2;

- Văn bản số 3115/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06/7/2026 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở (1.568 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 2;

- Quyết định số 06A/2026-QĐ-NVL ngày 15/4/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng cho hạng mục công trình đường 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 2;

- Quyết định số 06/2026-QĐ-NVL ngày 15/4/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công) cho hạng mục công trình Đường 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 2;

- Quyết định số 15C/2026-QĐ-NVL ngày 13/7/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng cho hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng (1.568 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng – Phân khu 2 tại phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 17A/2026-QĐ-NVL ngày 20/7/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công) cho hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng (1.568 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng – Phân khu 2 tại phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai;

- Thông báo số 03/2026-TB-NVL ngày 20/7/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va về việc khởi công hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng (1.568 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 2 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai.

3. Thông tin về đất đai của dự án (quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,...):

- Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước - thể dục thể thao thuộc 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;

- Trích lục bản đồ địa chính số 8280/2025 (chuyển vẽ ranh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai) do VP ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai lập, phát hành ngày 19/9/2025;

- Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 30/01/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh diện tích giao đất tại Điều 1 Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- 64 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo danh mục đính kèm Văn bản số 44/2026-CV-NVL ngày 07/8/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va.

4. Về việc huy động vốn, thế chấp: Quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở (64 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại mục II.3) đang được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bắc Sài Gòn (Nội dung này thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chủ đầu tư cung cấp).

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số Z/006-200-VH-CSI-I-001, ngày 31/7/2026 giữa Chủ đầu tư và nhà thầu Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương

mại Việt Hoa, về việc nghiệm thu thi công xây dựng hạng mục công trình Đường giao thông, bó vỉa và nền đường cấp phối đá dăm;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số AQ286.PK2-SD11-CSI-I-001, ngày 31/7/2026 giữa Chủ đầu tư và nhà thầu Công ty Cổ phần Sông Đà 11, về việc nghiệm thu thi công xây dựng hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật Cơ điện Giai đoạn 1.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:

Chủ đầu tư kiến nghị thông báo điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 1.568 căn nhà ở thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 2 được liệt kê tại phụ lục kèm theo Văn bản số 44/2026-CV-NVL ngày 07/8/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va; đã được liệt kê trong Văn bản số 3115/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06/7/2026 của Sở Xây dựng. *(Phụ lục Danh sách gửi kèm Văn bản này)*

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: 1.568 căn nhà ở thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 2 đã được Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và có Thông báo khởi công số 03/2026-TB-NVL ngày 20/7/2026.

2. Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 1.568 căn nhà ở 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 quyền sử dụng đất của Công ty, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 64 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019 (đã liệt kê tại phụ lục kèm theo Văn bản số 44/2026-CV-NVL ngày 07/8/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va).

3. Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:

- Theo nội dung Văn bản số 3115/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06/7/2026 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở (1.568 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 2, thì 1.568 căn nhà ở nêu trên thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

- Thông báo số 03/2026-TB-NVL ngày 20/7/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va về việc khởi công hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng (1.568 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 2 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở *(nêu tại mục II.2).*

4. Về giấy tờ nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định pháp luật về xây dựng tương ứng tiến độ dự án: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình và các biên bản nghiệm thu công việc xây dựng đã được nêu tại mục II.5 của Văn bản này.

5. 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:

Số lượng 1.568 căn nhà ở Chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đang xem xét đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đã được Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Chứng nhận lần đầu) số 2733536500 cấp ngày 13/9/2025; UBND tỉnh Đồng Nai 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 tại Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012; UBND thành phố Biên Hòa điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 tại Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025; UBND phường Tam Phước đính chính Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/11/2025.

6. Về điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 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 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 (Chủ đầu tư cam kết tại Văn bản số 44/2026-CV-NVL ngày 07/8/2026 và Văn bản số 55/2026-CV-NVL ngày 27/8/2026).

- 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, khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023*):

+ Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 2 đã được UBND tỉnh Đồng Nai 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 tại Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012; UBND thành phố Biên Hòa điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 tại Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025; UBND phường Tam Phước đính chính Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/11/2025.

+ 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): đã được chủ đầu tư cung cấp hồ sơ như mục II nêu trên.

+ Theo nội dung Văn bản số 3115/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06/7/2026 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở (1.568 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 2, thì 1.568 căn nhà ở nêu trên thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

+ Thời gian và tiến độ thực hiện của Dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Chứng nhận lần đầu) số 2733536500 được Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/9/2025.

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023): Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 2 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030 tại Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 (STT 51, mục I, Phụ lục I Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 2).

- 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*): Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 64 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019 (Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va cung cấp kèm theo hồ sơ); Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va xác nhận “Về nghĩa vụ tài chính về đất đai và các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va xác nhận dự án đã được Nhà nước giao đất, cấp GCN QSDĐ theo quy định pháp luật. Đến thời điểm nộp hồ sơ, Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định. 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” tại mục V Văn bản số 44/2026-CV-NVL ngày 07/8/2026.

7. Về công khai thông tin dự án: Dự án đã được công khai trên Trang thông tin điện tử của doanh nghiệp tại địa chỉ: <https://aquacity.com.vn/danh-muc-cong-bo-phap-ly-du-an-aqua-phoenix-phan-khu-2/> và công khai trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 2, đối với 1.568 căn nhà ở thuộc dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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 các cam kết của chủ đầu tư tại Văn bản số 44/2026-CV-NVL ngày 07/8/2026 và Văn bản số 55/2026-CV-NVL ngày 27/8/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Theo hồ sơ do Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va cung cấp có 64 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các căn nhà ở nêu tại Mục III Văn bản này; trong đó có các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn; như vậy đối với các căn nhà ở liên quan đến các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp chưa đủ điều kiện để ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát toàn bộ hồ sơ pháp lý của từng căn nhà ở, và chỉ tổ chức ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua khi đủ điều kiện theo quy định; đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, đầy đủ của hồ sơ và việc tổ chức ký kết hợp đồng.

- 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 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 trước khi thực hiện giao dịch bất động sản thuộc dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Khi phát sinh giao dịch về nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 18, 19 của Luật Nhà ở 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 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; 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:

+ Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà,

công trình xây dựng 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 (*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

- Chủ đầu tư chưa được ký Hợp đồng bán, cho thuê mua đối với các căn nhà ở mà quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này đã được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (*danh sách kèm theo Văn bản này*). 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*) và các quy định pháp luật khác có liên quan, chịu trách nhiệm thực hiện theo các nội dung nêu tại mục V của Văn bản này.

- 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.

- Việc phát hành thư bảo lãnh cho bên mua, thuê mua sau khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- 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.

- Tiếp tục triển khai thực hiện đầu tư xây dựng công trình để đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ của dự án, đúng quy hoạch, thiết kế đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Thực hiện việc nghiệm thu xây dựng công trình theo đúng quy định của pháp luật.

- 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).

- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va phải thông báo cho các khách hàng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai biết rõ những nội dung của Văn bản này và tình trạng pháp lý của dự án.

Sở Xây dựng là cơ quan giải quyết thủ tục hành chính chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền, về những nội dung cho ý kiến và thời gian theo quy

định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai thông báo đến Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC Thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- VP Đăng ký đất đai;
- UBND phường Tam Phước (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (*dăng Website*);
- Lưu: VT, QLNN&TTBDS. (Tuần)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương