

Số: 7525 /SXD-QLN&TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản
hình thành trong tương lai được
đưa vào kinh doanh đối với
1104 căn hộ Chung cư nhà ở xã
hội (HAP-1) thuộc dự án Khu
dân cư theo quy hoạch tại
phường Nhơn Trạch, thành phố
Đồng Nai của Công ty TNHH
Khu đô thị Phú Hội
(*Hồ sơ một cửa*)

Kính gửi: Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

Sở Xây dựng Đồng Nai nhận được Văn bản số 50/2026/CV-PH ngày 24/09/2026 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội về việc điều kiện của Bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 1104 căn hộ chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai và Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả có mã biên nhận số H19.14-260930-170033 ngày nhận 30/09/2026, ngày hẹn trả 15/10/2026.

Trên cơ sở tiếp nhận hồ sơ do Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội cung cấp. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch.
2. Tên Công trình: Chung cư nhà ở xã hội (HAP-1).
3. Địa điểm dự án: phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai.
4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.
5. Diện tích dự án: 53.182,3 m².
6. Tiến độ thực hiện dự án tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/07/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*); tiến độ thực hiện dự án từ năm 2009 đến năm 2032.
7. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 1104 căn hộ Chung cư nhà ở xã hội (HAP-1) của Công ty

TNHH Khu đô thị Phú Hội có danh sách đính kèm Văn bản số 50/2026/CV-PH ngày 24/09/2026 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

II. Về hồ sơ pháp lý của dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư

- Quyết định số 3677/QĐ.CT.UBT ngày 15/10/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng (*Licogi*) – Bộ xây dựng để đầu tư Khu dân cư Long Tân – Phú Hội.

- Văn bản số 1061/UBND-CNN ngày 08/02/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cho phép chuyển giao từ Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng sang Công ty Cổ phần Licogi 16.

- Văn bản số 10078/UBND-CNN ngày 28/11/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc địa điểm đầu tư khu dân cư theo quy hoạch của Công ty Cổ phần Licogi 16 tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000224 đăng ký lần đầu ngày 30/06/2009, điều chỉnh lần 1 ngày 28/10/2009; điều chỉnh lần thứ 2 ngày 31/10/2012; điều chỉnh lần thứ 3 ngày 07/10/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7603982900 đăng ký lần đầu ngày 30/06/2009, chứng nhận thay đổi lần thứ 4 ngày 28/07/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 12/07/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 28/07/2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2164/QĐ-UBND ngày 25/06/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 6464/UBND-KTN ngày 10/06/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

- Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/07/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*).

2. Về hồ sơ quy hoạch

- Quyết định số 5683/QĐ.CT.UBT ngày 22/11/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 220/QĐ-UBND ngày 16/01/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định phê duyệt điều chỉnh 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.

- Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 21/09/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt 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.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 4510/QĐ-UBND ngày 29/12/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Công ty Cổ phần Licogi 16 chuyển mục đích sử dụng đất (*giai đoạn 1*) để thực hiện dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Hội theo quy hoạch tại xã Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 2184/QĐ-UBND ngày 23/08/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Licogi 16 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Công ty Cổ phần Licogi 16 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp 112 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó: đợt 1 cấp 67 giấy ngày 03/7/2009; đợt 2 cấp 45 giấy ngày 16/11/2010. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty Cổ phần Licogi 16 đã thực hiện góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất với 02 nhà đầu tư nước ngoài, thành lập nên Công ty Phú Hội để thực hiện dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội trên toàn bộ diện tích 839.477 m².

- Quyết định 2978/QĐ-UBND ngày 24/09/2026 về việc thu hồi diện tích đất xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (*giao đất không thu tiền sử dụng đất*) 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*) do Công ty Cổ phần Licogi 16 (*nay là Công ty Cổ phần Lizen*) sử dụng.

- Quyết định số 2979/QĐ-UBND ngày 24/09/2026 về việc giao phần diện tích đất hạ tầng kỹ thuật 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*) cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội và chấp thuận cho Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội tiếp tục sử dụng đất để thực hiện dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*).

4. Về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường

- Quyết định số 3939/QĐ-CT-UBND ngày 09/11/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê chuẩn báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “*Khu dân cư Long Tân - Phú Hội*” tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 13393/UBND-KTN ngày 05/11/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thay đổi một số nội dung so với báo cáo đánh giá tác động môi trường của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

- Văn bản số 8852/STNMT-CCBVMT ngày 9/11/2020 của Sở Tài Nguyên và Môi trường về việc thông báo nội dung chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Về hồ sơ dự án, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng, thẩm duyệt PCCC, môi trường của dự án

- Văn bản số 6042/SXD-QLXD ngày 10/11/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

- Văn bản số 121/SXD-QLXD ngày 12/01/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Thông báo số 1639/SoXD-QH-QLHĐ&VLXD ngày 20/08/2025 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 Chung cư nhà ở xã hội (*HAP-1*) của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*).

- Quyết định số 07/2025/QĐ-PH ngày 20/08/2025 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư Nhà ở xã hội (*HAP-1*) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*).

- Quyết định số 08B/2026/QĐ-PH ngày 30/10/2025 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (*Thiết kế bản vẽ thi công*) hạng mục: Phần ngầm, công trình: Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*).

- Quyết định số 07A/2026/QĐ-PH ngày 18/04/2026 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (*Thiết kế bản vẽ thi công*) hạng mục: Phần thân, công trình: Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*nay là phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai*).

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 419/TD-PCCC ngày 15/10/2020 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản Thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 111/TĐ-PCCC ngày 06/04/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Đồng Nai.

6. Về Giấy phép xây dựng, khởi công

- Giấy phép thi công số 370/UBND-CN ngày 25/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, giấy phép thi công đầu nối thoát nước mưa từ dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Hội ra tuyến thoát nước mưa đường Nguyễn Ái Quốc (*đường 25C*).

- Giấy phép thi công số 405/UBND-CN ngày 29/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, giấy phép thi công đầu nối đường giao thông từ dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội vào tuyến đường Nguyễn Ái Quốc tại lý trình Km7+7+430,13 (*bên trái tuyến*).

- Giấy phép thi công số 324/GP-UBND ngày 23/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, giấy phép thi công tuyến thoát nước mưa từ dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội ra tuyến thoát nước mưa dải cây xanh.

- Giấy phép thi công số 328/GP-UBND ngày 06/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, giấy phép thi công tuyến ống cấp nước sạch và đường dây trung thế 22KV dọc đường 25C cấp cho khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 7155/UBND-CN ngày 22/8/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc thỏa thuận đầu nối tuyến thoát nước thải sau xử lý từ dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân và xã Phú Hội vào tuyến đường Nguyễn Ái Quốc (*đường 25C*).

- Văn bản 7319/UBND-CN ngày 25/8/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc thỏa thuận vị trí đầu nối giao thông, thoát nước mưa của dự án Khu dân cư xã Long Tân và xã Phú Hội vào đường 25C.

- Thông báo số 31A/2025/TB-PH ngày 30/10/2025 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục: Kết cấu phần ngầm (*cọc, móng*) công trình: Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Thông báo số 23/2026/TB-PH ngày 20/04/2026 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục: Kết cấu phần thân công trình: Chung cư Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*Công trình thuộc trường hợp được miễn cấp phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng, sửa đổi bổ sung tại Điểm c Khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt 2025*).

7. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng số 2308.PHO-PHC.TLT-PVI-STR-AFC-001 ngày 04/03/2026 Hạng mục cọc thử, cọc đại trà và thử tải cọc.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 2308.PHO-PHC-HDC.1-STR-AWP-001 ngày 29/04/2026 hạng mục móng và dầm tầng 1 chung cư nhà ở xã hội (HAP-1).

8. Tình hình huy động vốn, thế chấp: Chưa thực hiện (đính kèm Bản Cam kết ngày 24/09/2026 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội).

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 điều kiện quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh Bất động sản) tại công trình Chung cư nhà ở xã hội (HAP-1) thuộc dự án Khu Dân cư theo quy hoạch tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai gồm 1104 căn hộ hình thành trong tương lai được nêu tại danh sách trong Phụ lục đính kèm theo Văn bản này.

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán

1. Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng

Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai thuộc trường được hợp được miễn cấp phép xây dựng theo quy định hiện hành và được khởi công theo Thông báo khởi công xây dựng hạng mục kết cấu phần ngầm (cọc, móng) số 31A/2025/TB-PH ngày 30/10/2025 và Thông báo khởi công xây dựng hạng mục kết cấu phần thân số 23/2026/TB-PH ngày 20/04/2026 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

2. Về quyền sử dụng đất

Như đã trình bày tại Điểm 3 Mục II nêu trên tại Văn bản này.

3. Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:

Công ty đã gửi Thông báo khởi công xây dựng hạng mục kết cấu phần ngầm (cọc, móng) số 31A/2025/TB-PH ngày 30/10/2025 và Thông báo khởi công xây dựng hạng mục kết cấu phần thân số 23/2026/TB-PH ngày 20/04/2026 của Chung cư nhà ở xã hội HAP-1 gửi đến các cơ quan liên quan theo quy định.

4. Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở

Hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở như đã trình bày tại Điểm 5 và 6 Mục II nêu trên tại Văn bản này.

5. Giấy tờ về nghiệm thu đã hoàn thành thi công xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng số 2308.PHO-PHC.TLT-PVI-STR-AFC-001 ngày 04/03/2026 Hạng mục cọc thử, cọc đại trà và thử tải cọc.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 2308.PHO-PHC-HDC.1-STR-AWP-001 ngày 29/04/2026 Hạng mục móng và dầm tầng 1 chung cư nhà ở xã hội (HAP-1).

6. Về nhà ở 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 để bán

Số lượng 1104 căn hộ Chung cư nhà ở xã hội Chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội đã được UBND thành phố Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 294/QĐ-UBND ngày 04/07/2025.

7. Về công khai thông tin dự án

Chủ đầu tư dự án Chung cư nhà ở xã hội (HAP-1) tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai 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://phuhoi.com.vn/k-home-avenue/>. 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.

8. Về xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội: Văn bản số 08/TT-ACC ngày 26/05/2026 của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Hội xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Báo cáo kết quả thẩm tra phương án xác định giá bán nhà ở xã hội công trình Chung cư nhà ở xã hội (HAP-1) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 16/2026/QĐ/PH ngày 27/05/2026 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội về việc phê duyệt giá bán Chung cư nhà ở xã hội (HAP-1) thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai. Văn bản công khai giá bán số 25e/2026/CV-PH ngày 28/05/2026 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội.

9. Yêu cầu về không thuộc trường hợp đang có tranh chấp quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở; không bị kê biên để thi hành án; không bị cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch (các quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023)

Hồ sơ thủ tục hành chính không yêu cầu cung cấp tài liệu liên quan nội dung này; do đó, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại điều khoản nêu trên.

10. Về 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 (quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023)

Được miễn nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định giao đất số 2979/QĐ-UBND ngày 24/09/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai tại Điều 2, diện tích 89.948,8 m² đất xây dựng chung cư nhà ở xã hội được giao đất theo hình thức nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất

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

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, các tài liệu, hồ sơ về Chủ đầu tư nhà ở hình thành trong tương lai dự án Chung cư nhà ở xã hội (HAP-1) tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai một cách toàn diện, 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; Chịu trách nhiệm thi công đúng hồ sơ về bản vẽ cấp phép theo quy định.

- Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định tại Điều 88, Điều 89 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 thông báo tại Văn bản số 50/2026/CV-PH ngày 24/09/2026 và Bản Cam kết ngày 24/09/2026 của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội liên quan các nội dung xác nhận điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 1104 căn hộ Chung cư nhà ở xã hội (HAP-1) tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai.

- 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 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.

- 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. 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.

+ 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*”. Theo đó, 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.

- Thực hiện việc xây dựng giá bán, giá cho thuê mua gửi cơ quan thẩm quyền thẩm định trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 13 Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

- Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng và điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 622/SoXD-QLN-TTBDS ngày 01/4/2025 về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục bán/cho thuê/cho thuê mua nhà ở xã hội và tại Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*nay là thành phố Đồng Nai*).

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. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội*) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; thế chấp một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Chung cư nhà ở xã hội (*HAP-1*) tại 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 với khách hàng (*quy định tại điểm b khoản 3 Điều 88 và khoản 2 Điều 183 Luật nhà ở 2023*), trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

2. 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.

3. 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).

4. Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

Trên đây là các nội dung xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản đối với 1104 căn hộ Chung cư nhà ở xã hội (HAP-1) tại phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai của Công ty TNHH Khu đô thị Phú Hội. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trung tâm Phục vụ HCC thành phố;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố;
- UBND phường Nhơn Trạch (để theo dõi, kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLN&TTBDS._{HÀI}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương