



Số: /SoXD-QLN&TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng 12 năm 2025

V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 132 căn nhà ở tại Khu C thuộc dự án Khu biệt thự Paragon Đại Phước tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Công ty TNHH Đại Phước Paragon.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 41/2025/CV-PRG ngày 21/11/2025, 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 TNHH Paragon Đại Phước đối với 132 căn nhà ở tại Khu C thuộc dự án Khu biệt thự Paragon Đại Phước tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-251121-1160 ngày 21/11/2025. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu biệt thự Đại Phước Paragon.
2. Địa điểm dự án: Xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai
3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Paragon Đại Phước.
4. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2008 đến tháng 7/2027 cụ thể như sau:
 - Từ năm 2008 đến năm 2020: Thực hiện các thủ tục đất đai, thi công san lấp mặt bằng và các thủ tục khác có liên quan.
 - Năm 2020 đến năm 2024: Thực hiện gia hạn tiến độ thực hiện dự án, chuẩn bị các thủ tục pháp lý theo quy định.
 - Từ năm 2024 đến tháng 07 năm 2027: Tiếp tục thực hiện triển khai pháp lý dự án (theo quy hoạch được duyệt/quy hoạch điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500), thi công xây dựng hạ tầng cơ bản và các công trình nhà ở để kinh doanh.
5. Số lượng 132 căn nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo danh sách đính kèm Văn bản số 41/2025/CV-PRG ngày 21/11/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước, cụ thể: 44 căn nhà biệt thự cao cấp được bố trí trên 02 lô đất có ký hiệu G6.2.1, G6.2.2; 88 căn nhà biệt thự song lập được bố trí trên 02 lô đất có ký hiệu G6.1.1, G6.1.2.

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 1973/QĐ-UBND ngày 12/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3032/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu: ngày 12/5/2008), điều chỉnh lần thứ nhất: ngày 21/10/2024 (điều chỉnh lần 1 theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020).

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 47121000109, chứng nhận lần đầu ngày 12/5/2008, chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 16/6/2014 (do UBND tỉnh Đồng Nai cấp), Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0242567168, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 26/6/2020, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4311518365, chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 29/10/2024 (do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp).

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

- Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 22/06/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phân khu 8 - giai đoạn 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 3010/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 20/6/2025 của Sở Xây dựng về việc hiệu đính nội dung bản vẽ của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phân khu 8 - Giai đoạn 2 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Giấy phép môi trường số 37/GPMT-UBND ngày 21/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 51/TD-PCCC ngày 26/3/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 2810/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 24/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật khu B và khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon.

- Quyết định số 28/2025/CV-PRG ngày 24/6/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu B và C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 29/2025/CV-PRG ngày 24/06/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước về việc thông báo thẩm định kết quả thẩm định thiết kế xây dựng (thiết kế kỹ thuật) triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật khu B và C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 30/2025/CV-PRG ngày 24/6/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước phê duyệt thiết kế xây dựng (thiết kế kỹ thuật) triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật khu B và C thuộc dự án Khu biệt thự

Đại Phước Paragon tại Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 28/6/2025 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Paragon Đại Phước được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai - đợt 1.

- Quyết định số 33a/2025/CV-PRG ngày 30/6/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật khu B và C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Thông báo số 34/PRG-TBKC ngày 30/6/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước về việc khởi công xây dựng công trình hạng mục giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi khu B và C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon.

- Văn bản số 3014/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 30/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận mẫu nhà theo chi tiết 1/500 một phần Phân khu 8 - giai đoạn 2 Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước (tại phạm vi dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon).

- Văn bản số 2549/SoXD-QLHD&VLXD ngày 15/9/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở (333 căn), các khu công viên cây xanh và bãi đậu xe thuộc khu B và khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 36/2025/CV-PRG ngày 16/9/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công nhà ở (333 căn), các khu công viên cây xanh và bãi đậu xe thuộc khu B và khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 37/2025/CV-PRG ngày 03/10/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng (thiết kế thi công) công trình nhà ở (333 căn), các khu công viên cây xanh và bãi đậu xe thuộc khu B và khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 38/2025/CV-PRG ngày 06/10/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước phê duyệt thiết kế xây dựng (thiết kế thi công) triển khai sau thiết kế cơ sở công trình nhà ở (333 căn), các khu công viên cây xanh và bãi đậu xe thuộc khu B và khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Thông báo số 39/2025/TBKC-PRG ngày 29/10/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước về khởi công xây dựng công trình nhà ở (333 căn), các khu công viên cây xanh và bãi đậu xe thuộc khu B và khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon.

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,...):

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bao gồm 04 bản sao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/02/2024, ký hiệu: DM 435617; DM 435618; DM 435619; DM 435620.

4. Về việc huy động vốn, thế chấp: Tại Văn bản số 41/2025/CV-PRG ngày 21/11/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước cam kết không thế chấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các căn nhà ở.

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số PRG/PN/INF-B&C/NTHTGD/XLN/01 ngày 19/11/2025 – Hạng mục: Gia tải xử lý nền; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số PRG/FEC/INF-B&C/NTHTGD/XLN/01 ngày 19/11/2025 – Hạng mục: Cung cấp và thi công bậc thềm cộng hút chân không xử lý nền; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số PRG/NTC/INF-B&C/NTHTGD/TNT/01 ngày 19/11/2025 – Hạng mục: Hệ thống thoát nước thải thuộc Khu C; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số PRG/NTC/INF-B&C/NTHTGD/TNM/02 ngày 19/11/2025 – Hạng mục: Hệ thống thoát nước mưa thuộc Khu C; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số PRG/NTC/INF-B&C/NTHTGD/CN/03 ngày 19/11/2025 – Hạng mục: Hệ thống cấp nước thuộc Khu C; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số PRG/DN/INF-B&C/NTHTGD/CĐ/01 ngày 19/11/2025 – Hạng mục: Hệ thống cấp điện thuộc khu C; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số PRG/DN/INF-B&C/NTHTGD/TTLL/02 ngày 19/11/2025 – Hạng mục: Hệ thống thông tin liên lạc thuộc khu C; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số PRG/NTC/INF-B&C/NTHTGD/ĐGT/04 ngày 19/11/2025 – Hạng mục: Đường giao thông; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số PRG/JG/INF-B&C/NTHTGD/CX/01 ngày 19/11/2025 – Hạng mục: Cây xanh đường phố thuộc Khu C; Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số PRG/DN/INF-B&C/NTHTGD/CS/01 ngày 19/11/2025 – Hạng mục: Hệ thống chiếu sáng thuộc Khu C.

- Các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật tại Khu C đã được phòng Kinh tế xã Đại Phước kiểm tra và lập Biên bản (*Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 20/11/2025*) ghi nhận hiện trường các đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật tại Khu C đã triển khai xây dựng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 28/6/2025.

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 132 căn nhà ở thấp tầng tại Khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai được liệt kê

trong Văn bản số 41/2025/CV-PRG ngày 21/11/2025 (đã được liệt kê trong văn bản số 2549/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 15/9/2025 của Sở Xây dựng).

(Danh sách kèm theo Phụ lục)

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: 132 căn nhà ở thấp tầng tại Khu C chủ đầu tư thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua 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. Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 132 căn nhà ở thấp tầng 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 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/02/2024 (đã liệt kê tại mục II.3 của Văn bản này).

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 2549/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 15/9/2025 của Sở Xây dựng thì 132 căn nhà ở thấp tầng tại Khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 56 Luật số 95/2025/QH15.

- Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 28/6/2025 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Paragon Đại Phước được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai - đợt 1.

- Thông báo số 34/PRG-TBKC ngày 30/6/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước về việc khởi công xây dựng hạng mục giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi khu B và C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon.

- Thông báo số 39/2025/TBKC-PRG ngày 29/10/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước về việc khởi công xây dựng công trình nhà ở (333 căn), các khu công viên cây xanh và bãi đậu xe thuộc khu B và khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở: Thiết kế cơ sở 132 căn nhà ở thấp tầng tại Khu C đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 2549/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 15/9/2025 của Sở Xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công 132 căn nhà này đã được Công ty TNHH Paragon Đại Phước phê duyệt tại Quyết định số 38/2025/CV-PRG ngày 06/10/2025.

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:

Các Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng đã được nêu tại mục II.5 của Văn bản này. Các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật

tại Khu C đã được Phòng Kinh tế xã Đại Phước kiểm tra và lập Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 20/11/2025 ghi nhận hiện trường các đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật tại Khu C đã triển khai xây dựng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 28/6/2025.

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 132 căn nhà ở thấp tầng Chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đang xem xét đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 47121000109 ngày 12/5/2008, chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 16/6/2014; Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0242567168, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 26/6/2020; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4311518365, chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 29/10/2024; phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1973/QĐ-UBND ngày 12/6/2020, điều chỉnh lần 1 tại Quyết định số 3032/QĐ-UBND ngày 21/10/2024; phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 22/06/2007; Sở Xây dựng hiệu đính nội dung bản vẽ của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 3010/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 20/6/2025.

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.

- 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*):

+ Về quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5367/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

+ Dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 22/06/2007; Sở Xây dựng hiệu đính nội dung bản vẽ của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 3010/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 20/6/2025.

+ 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.

+ Công ty TNHH Paragon Đại Phước đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 28/6/2025.

+ Thời gian và tiến độ thực hiện của Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định số 3032/QĐ-UBND ngày 21/10/2024.

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023): Dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai thuộc Khu du lịch sinh thái và khu đô thị mới tại một phần Cù lao Ông Cò (khoảng 464ha) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 về việc sửa đổi bổ sung một số nội dung Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (STT 57, mục A, Phụ lục 01).

- 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*): Các lô đất xây dựng công trình 132 căn nhà ở đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/02/2024 (đã liệt kê tại mục II.3 của Văn bản này).

7. Về công khai thông tin dự án: Tại Văn bản số 41/2025/CV-PRG ngày 21/11/2025, Công ty TNHH Paragon Đại Phước báo cáo đã đăng tải danh mục hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án trên website: <https://elyseisland.com.vn/cong-khai-thong-tin-du-lieu-ve-bat-dong-san-du-an-bat-dong-san-truoc-khi-dua-vao-kinh-doanh-21> theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản. Qua kiểm tra thông tin đăng tải cho thấy thông tin cơ bản đầy đủ theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của 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 41/2025/CV-PRG ngày 21/11/2025 của Công ty TNHH Paragon Đại Phước.

- 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 tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung đầy đủ thông tin dự án theo quy định

tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 trên cổng thông tin điện tử của chủ đầu tư trước khi thực hiện giao dịch bất động sản thuộc dự án và thực hiện công bố công khai thông tin của dự án trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng quản lý theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Việc bán, cho thuê mua 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 và Điều 4, 5, 7 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều 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. Ý kiến của Sở Xây dựng

- Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 132 căn nhà ở thấp tầng tại Khu C thuộc dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai (theo phụ lục đính kèm) đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: Công ty TNHH Paragon Đại Phước trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 132 căn nhà ở nêu trên phải được

ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng; Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

- Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Công ty TNHH Paragon Đại Phước) đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Khu biệt thự Đại Phước Paragon tại xã Đại Phước, tỉnh 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 năm 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.

- 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 TNHH Paragon Đại Phước phải thông báo cho các khách hàng biết những nội dung của Văn bản này.

Kết quả giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính tại Văn bản này thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty TNHH Paragon Đại Phước để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám đốc Sở;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- VP Đăng ký đất đai;
- UBND xã Đại Phước (để theo dõi, kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS. (V.Tuấn)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương