

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 7 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 137 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Công ty TNHH Hai Dung
(Địa chỉ: Số 42/2 Ấp Phước Lý, xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai)

Ngày 19/6/2026, Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai nhận được Văn bản số 31/2026/TB-HD ngày 08/6/2026, 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 TNHH Hai Dung đối với 137 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River, xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-260618-170008 ngày 19/6/2026; Văn bản số 40/2026/CK-HD ngày 30/6/2026 về cam kết của Chủ đầu tư về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với 137 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River.
2. Địa điểm dự án: Xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai.
3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Hai Dung.
4. Tiến độ thực hiện dự án:

Theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1773/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai, tiến độ thực hiện dự án:

- Giai đoạn 1 (2009-2023): Hoàn thành và đưa vào hoạt động giai đoạn 1 dự án trên diện tích 32,5 ha.
- Giai đoạn 2 (2018-2026): Hoàn thành và đưa vào hoạt động giai đoạn 2 dự án trên diện tích 22,82 ha.

5. Số lượng 137 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 31/2026/TB-HD ngày 08/6/2026 của Công ty TNHH Hai Dung, cụ thể: 137 căn nhà ở thấp tầng nằm trong các thửa đất được cấp tại 37 GCN quyền sử dụng đất.

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,...):

- Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000196, chứng nhận lần đầu ngày 26/3/2009, Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ 1 ngày 22/7/2014.

- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần thứ 1) số 1356/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai. Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1458311665 chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 02/7/2020.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần thứ 2) số 1773/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

- Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 02/02/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch;

- Quyết định số 3668/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 28/06/2021 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 3668/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 5202/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh số liệu Điều 1 Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 28/06/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 3668/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1617/QĐ-UBND ngày 30/5/2024 của UBND tỉnh về việc sửa đổi một số nội dung liên quan đến hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2230/QĐ-UBND ngày 22/5/2025 của UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Hai Dung;

- Văn bản số 5378/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 20/11/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River;

- Văn bản số 326/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 10/01/2026 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

các công trình: Nhà ở (552 căn), nhà câu lạc bộ (ô đất DVDT) và kè sông thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River;

- Văn bản thẩm định thiết kế về PCCC số 32/TĐ-PCCC ngày 01/12/2025 của Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 79/QĐ-HD ngày 21/11/2025 của Công ty TNHH Hai Dung về việc Phê duyệt điều chỉnh dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River - Hạng mục: Công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 79A/QĐ-HD ngày 25/11/2025 của Công ty TNHH Hai Dung về việc Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River - Hạng mục: Công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 04A/QĐ-HD ngày 12/01/2026 của Công ty TNHH Hai Dung về việc Phê duyệt điều chỉnh dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River - Hạng mục: Nhà ở (552 căn), nhà câu lạc bộ (ô đất DVDT) và kè sông;

- Quyết định số 05A/QĐ-HD ngày 15/01/2026 của Công ty TNHH Hai Dung về việc Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River - Hạng mục: Nhà ở (552 căn), nhà câu lạc bộ (ô đất DVDT) và kè sông;

- Văn bản số 80/TB-HD ngày 25/11/2025 của Công ty TNHH Hai Dung gửi đến UBND xã Đại Phước để Thông báo khởi công xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật (theo Báo cáo nghiên cứu khả thi đã được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 5378/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 20/11/2025);

- Thông báo số 04/2026/HD-TBKC ngày 15/01/2026 của Công ty TNHH Hai Dung về việc Thông báo khởi công xây dựng các công trình: Nhà ở (164 căn), nhà câu lạc bộ (ô đất DVDT) và kè sông.

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 2593/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Hai Dung chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch để sử dụng vào mục đích thực hiện đầu tư Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River.

- 137 căn nhà ở thấp tầng nằm trên các thửa đất theo 37 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/12/2020 gồm các GCN QSD đất có ký hiệu: Số CV610717 thửa 251, TBĐ số 15; số CV610718 thửa 252, TBĐ số 15; số CV610722 thửa 256, TBĐ số 15; số CV610723 thửa 257, TBĐ số 15; số CV610724 thửa 258, TBĐ số 15; số CV610725 thửa 259, TBĐ số 15; CV610726 thửa 260, TBĐ số 15; số CV610732 thửa 266, TBĐ số 15; số CV610733 thửa 267, TBĐ số 15; số CV610734 thửa 268, TBĐ số 15; số CV610735 thửa 269, TBĐ số 15; số CV610736 thửa 270, TBĐ số 15; số CV610738 thửa 272, TBĐ số 15; số CV610739 thửa 273, TBĐ số 15; số CV610741 thửa 275, TBĐ số 15; số CV610751 thửa 224, TBĐ số 21; số CV610752 thửa 225, TBĐ số 21; số CV610753 thửa 226, TBĐ số 21; số CV610754 thửa 227, TBĐ số 21; số

CV610755 thửa 228, TĐĐ số 21; số CV610765 thửa 238, TĐĐ số 21; số CV610766 thửa 239, TĐĐ số 21; số CV610768 thửa 241, TĐĐ số 21; số CV610769 thửa 242, TĐĐ số 21; số CV610770 thửa 243, TĐĐ số 21; số CV610771 thửa 244, TĐĐ số 21; số CV610772 thửa 245, TĐĐ số 21; số CV610773 thửa 246, TĐĐ số 21; số CV610774 thửa 247, TĐĐ số 21; số CV610775 thửa 248, TĐĐ số 21; số CV610776 thửa 249, TĐĐ số 21; số CV610841 thửa 251, TĐĐ số 21 và cấp ngày 13/5/2021 gồm các GCN QSD đất có ký hiệu: số DA 391727 thửa 287, TĐĐ số 15; số DA391233 thửa 289, TĐĐ số 15; số DA391724 thửa 293, TĐĐ số 15; số DA391235 thửa 291, TĐĐ số 15; số DA391242 thửa 280, TĐĐ số 21.

4. Về việc huy động vốn, thế chấp: Theo Văn bản số 40/2026/CK-HD của Công ty TNHH Hai Dung thì Công ty có thể chấp 32/37 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở (nêu tại mục II.3) tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hội Sở chính, Hà Nội và Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm, Hà Nội.

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0001 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục thoát nước mưa bao gồm: cống thoát nước mưa, hố ga thoát nước mưa – khu vực Zone 4.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0002 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục thoát nước thải gồm: ống thoát nước thải, hố ga, trạm bơm thoát nước thải – khu vực Zone 4.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0003 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục cống ngang đường, gồm: cống ngang đường số 09, cống ngang đường số 11, cống ngang đường số 13 – Khu vực Zone 4.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0004 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục giao thông gồm: đường (nền cát đầm chặt K95, nền cát đắp K98, nền đá mi, nền cấp phối đá dăm loại 02) – Khu vực Zone 4.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0006 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục cấp nước, cấp nước tưới – khu vực Zone 4

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0007 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục ống cấp điện, hố ga điện, móng tủ điện trung hạ thế - khu vực Zone 4.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0008 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục ống và móng trụ chiếu sáng – khu vực Zone 4.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0009 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục thông tin liên lạc – Khu vực Zone 4.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0010 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục phòng cháy chữa cháy – khu vực Zone 4.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0001 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục thoát nước mưa, hố ga thoát nước mưa – khu vực Zone 3A.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0002 ngày

20/4/2026 đối với hạng mục thoát nước thải gồm: ống thoát nước thải, hồ ga, trạm bơm thoát nước thải – khu vực Zone 3A.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0003 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục giao thông gồm: đường (nền cát đầm chặt K95, nền cát đắp K98, nền đá mi, nền cấp phối đá dăm loại 2) – khu vực Zone 3A.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0006 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục cấp nước, cấp nước tưới – khu vực Zone 3A.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0007 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục ống cấp điện, hồ ga điện, móng tủ điện trung hạ thế - khu vực Zone 3A.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0008 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục ống và móng trụ chiếu sáng – khu vực Zone 3A.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0009 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục thông tin liên lạc – Khu vực Zone 3A.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số ESS-BP01-TOC-0010 ngày 20/4/2026 đối với hạng mục phòng cháy chữa cháy – khu vực Zone 3A.

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 137 căn nhà ở thấp tầng (gồm 121 căn biệt thự thương mại và 16 căn nhà liên kế có sân vườn) tại các ô đất theo quy hoạch gồm: BTTM-09, BTTM-73÷BTTM-89, LKTM-13÷LKTM-14 thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River, xã Đại Phước, thành phố Đồng Nai được liệt kê trong Công văn số 31/2026/HD-TB ngày 08/6/2026 (đã được liệt kê trong Văn bản số 326/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 10/01/2026 của Sở Xây dựng).

(Phụ lục Danh sách 137 căn nhà ở thấp tầng 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 cho thuê mua:

1. Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: 137 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River 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:

Chủ đầu tư đã cung cấp:

- Quyết định số 2593/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Hai Dung chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch để sử dụng vào mục đích thực hiện đầu tư Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River.

- 37 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp (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 326/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 10/01/2026 của Sở Xây dựng thì các căn nhà ở thấp tầng 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, các công trình đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 326/SXD-QLHĐ&VLXD sau khi được chủ đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo đúng trình tự thực hiện đầu tư xây dựng.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, Chủ đầu tư cung cấp:

+ Văn bản số 326/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 10/01/2026 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình: Nhà ở (552 căn), nhà câu lạc bộ (ô đất DVDT) và kè sông thuộc dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River (kèm theo hồ sơ thiết kế);

+ Quyết định số 04A/QĐ-HD ngày 12/01/2026 của Công ty TNHH Hai Dung về việc Phê duyệt điều chỉnh dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River - Hạng mục: Nhà ở (552 căn), nhà câu lạc bộ (ô đất DVDT) và kè sông;

+ Quyết định số 05A/QĐ-HD ngày 15/01/2026 của Công ty TNHH Hai Dung về việc Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River - Hạng mục: Nhà ở (552 căn), nhà câu lạc bộ (ô đất DVDT) và kè sông.

- Thông báo số 04/2026/HD-TBKC ngày 15/01/2026 của Công ty TNHH Hai Dung về việc Thông báo khởi công xây dựng các công trình: Nhà ở (164 căn), nhà câu lạc bộ (ô đất DVDT) và kè sông.

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 bàn giao hạng mục công trình 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 137 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 đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000196, chứng nhận lần đầu ngày 26/3/2009, Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ 1 ngày 22/7/2014; UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại các Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần thứ 1) số 1356/QĐ-UBND ngày 04/5/2020; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần thứ 2) số 1773/QĐ-UBND ngày 28/7/2023; Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 1458311665 chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 02/7/2020.

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 40/2026/CK-HD ngày 30/6/2026).

- 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 Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 02/02/2009; điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3668/QĐ-UBND ngày 17/10/2017; điều chỉnh tại Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 28/06/2021; điều chỉnh tại Quyết định số 5202/QĐ-UBND ngày 24/12/2021; sửa đổi một số nội dung liên quan đến hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1617/QĐ-UBND ngày 30/5/2024; UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 2230/QĐ-UBND ngày 22/5/2025.

+ 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.

+ 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 (theo nội dung Văn bản số 326/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 10/01/2026 của Sở Xây dựng).

+ Thời gian và tiến độ thực hiện của Dự án theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1773/QĐ-UBND ngày 28/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023): Dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River đã được 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 225, mục I, Phụ lục I Khu đô thị Du lịch).

- 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 137 căn nhà ở đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 37 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã liệt kê tại mục II.3 của Văn bản này); Chủ đầu tư cung cấp Thông báo số 651/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 28/10/2020 của Cục thuế tỉnh

Đồng Nai về thông báo nộp tiền sử dụng đất; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 11/12/2020.

7. Về công khai thông tin dự án:

Trên website: <https://360.ecovillagesaigon.com.vn/legal>, Công ty TNHH Hai Dung đã đăng tải danh mục hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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 Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River do Công ty TNHH Hai Dung làm chủ đầu tư, đối với 137 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River 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 31/2026/TB-HD ngày 08/6/2026 và Văn bản số 40/2026/CK-HD ngày 30/6/2026 của Công ty TNHH Hai Dung.

- 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.

- 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.

- 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.

- Trước khi đưa 137 căn nhà ở hình thành trong tương lai vào kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, phải thực hiện việc công khai thông tin theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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 Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hội Sở chính, Hà Nội và Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm, Hà Nội (*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.

- Công ty TNHH Hai Dung phải hoàn thành dự án trong năm 2026 (theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1773/QĐ-UBND ngày

28/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai), trong đó phải hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động đối với 137 căn nhà ở theo đề nghị của Công ty.

- 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 Hai Dung 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 thành phố Đồng Nai thông báo đến Công ty TNHH Hai Dung 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 xã Đại Phước (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS. (Tuần)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương