



Số: **434** /SXĐ-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai được đưa vào
kinh doanh đối với 31 căn nhà ở
thuộc dự án Khu nhà ở Hóa An,
phường Hóa An, thành phố Biên
Hòa, tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai, ngày **26** tháng **3** năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 40/MC-DAKT ngày 18/02/2025 của Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương về việc đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 31 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở Hóa An, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả có mã biên nhận số H19.14-250214-3981 ngày 14/02/2025 ngày hẹn trả 03/3/2025; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu nhà ở xã Hóa An (*nay là phường Hóa An*).
2. Địa điểm dự án: phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
3. Tên chủ đầu tư: Công ty Vật liệu và Xây dựng Bình Dương.
4. Diện tích dự án khoảng 7.874 m².
5. Mục tiêu đầu tư: đầu tư xây dựng mới, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hạ tầng xã hội hoàn chỉnh theo tiêu chuẩn đô thị loại II.
6. Tiến độ thực hiện dự án tại Giấy chứng nhận đầu tư số 4712100042 cấp ngày 16/7/2007 của UBND tỉnh là 15 tháng (*cụ thể: khởi công xây dựng tháng 8/2007, hoàn thành toàn bộ đưa vào kinh doanh tháng 10/2008*).
7. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 31 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở Hóa An, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nằm trên 31 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có danh sách đính kèm Văn bản số 40/MC-DAKT ngày 18/02/2025 của Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương.

II. Pháp lý của Dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư
 - Quyết định số 772/QĐ.CT.UBT ngày 14/2/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và giới thiệu địa điểm cho Công ty Vật liệu và Xây dựng Bình Dương lập thủ tục đầu tư xây dựng Khu nhà ở chung cư cao tầng tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 2574/QĐ.UBND ngày 18/7/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh mục tiêu đầu tư quy định tại Điều 1 Quyết định số 772/QĐ.CT.UBT ngày 14/2/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận đầu tư số 4712100042 của UBND tỉnh Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 16/7/2007.

2. Về hồ sơ quy hoạch

- Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 16/3/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

- Văn bản số 646/SXD-TĐ ngày 08/5/2008 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình thuộc dự án Khu nhà ở xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy số 92/CNTD-PCCC ngày 07/3/2008 của Công an tỉnh Đồng Nai.

4. Về Giấy phép thi công, xây dựng

- Giấy phép xây dựng số 111/GPXD ngày 30/6/2008 cấp cho hạng mục hạ tầng kỹ thuật của Sở Xây dựng Đồng Nai.

- Giấy phép thi công đấu nối đường và hệ thống thoát nước mưa đường vào tuyến ĐT 760 số 1467/GP.SGTVT-KH ngày 08/8/2008 của Sở Giao thông vận tải.

- Giấy phép thi công số 5496/GP-UBND ngày 10/3/2024 của UBND thành phố Biên Hòa về việc đấu nối nước thải sau xử lý của dự án Khu nhà ở Hóa An trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu

- Văn bản số 417/SXD-QLKT&PTĐT ngày 20/3/2012 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật và 8 căn nhà ở thuộc khu nhà ở Hóa An tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa.

- Các Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình (*hạng mục: Cấp nước; Đường dây trung thế; Hệ thống điện chiếu sáng công cộng; Hệ thống thoát nước mưa, nước thải; Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt; 07 căn xây thô lô A13-A19; 08 căn xây thô lô B5-B1-B20; 08 căn xây thô lô A (A5-A12); 08 căn xây thô lô B12-B19*).

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

- Quyết định số 2823/QĐ-UBND ngày 21/8/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Vật liệu và Xây dựng Bình Dương chuyển mục đích sử

dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở theo quy hoạch tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa.

- Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/7/2008, ký hiệu: AL 579705; AL 579707; AL 579708; AL 579709; AL 579711; AL 579712; AL 579713; AL 579714; AL 579715; AL 579716; AL 579717; AL 579718; AL 579719; AL 579720; AL 579721; AL 579722; AL 579723; AL 579724; AL 579725; AL 579726; AL 579727; AL 579728; AL 579729; AL 579731; AL 579732; AL 579733; AL 579734; AL 579735; AL 579736; AL 579737; AL 579753.

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

- Quyết định số 2602/QĐ-UBND tỉnh ngày 15/8/2007 của UBND tỉnh về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án "Xây dựng kết cấu hạ tầng Khu nhà ở Hóa An" tại ấp Bình Hóa xã Hóa An, thành phố Biên Hòa của Công ty Vật liệu và Xây dựng Bình Dương.

8. Tình hình huy động vốn, thế chấp: Chưa thực hiện.

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 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023) đối với 31 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở Hóa An, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa của Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương 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 cho thuê mua

- **Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:** 31 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở Hóa An, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa thông báo đủ điều kiện 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.

- **Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:** 31 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở Hóa An, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa 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 31 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/7/2008 (đã liệt kê tại Mục II.6 của Văn bản này).

- **Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương đã thông báo khởi công 31 công trình nhà ở riêng lẻ (nêu tại Phụ lục đính kèm) đến UBND xã Hóa An tại Thông báo khởi công số ngày 28/4/2018.

- **Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở:** Thiết kế cơ sở công trình (*hạng mục nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật*) thuộc dự án Khu nhà ở xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 646/SXD-TĐ ngày 08/5/2008.

- **Giấy tờ về nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng**

+ Văn bản số 417/SXD-QLKT&PTĐT ngày 20/3/2012 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật và 8 căn nhà ở thuộc khu nhà ở Hóa An tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa.

+ Các Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình (*hạng mục: Cấp nước; Đường dây trung thế; Hệ thống điện chiếu sáng công cộng; Hệ thống thoát nước mưa, nước thải; Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt; 07 căn xây thô lô A13-A19; 08 căn xây thô lô B5-B1-B20; 08 căn xây thô lô A (A5-A12); 08 căn xây thô lô B12-B19*).

31 căn nhà ở (*Phụ lục đính kèm*) nằm trong phạm vi dự án đã được nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trên.

- **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 31 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 thuộc Khu nhà ở Hóa An, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và giới thiệu địa điểm cho Công ty Vật liệu và Xây dựng Bình Dương lập thủ tục đầu tư xây dựng Khu nhà ở chung cư cao tầng tại xã Hóa An, thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 772/QĐ.CT.UBT ngày 14/2/2005; điều chỉnh mục tiêu đầu tư quy định tại Điều 1 Quyết định số 772/QĐ.CT.UBT ngày 14/2/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2574/QĐ.UBND ngày 18/7/2005; cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 4712100042 của UBND tỉnh Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 16/7/2007; phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 16/3/2007.

- **Về công khai thông tin dự án:** Chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh 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://www.vlxdtd.com.vn/. 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.

- **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 Luật Kinh doanh bất động sản 2023):

Tại khoản 2 Điều 83 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “2. Dự án bất động sản đã đáp ứng yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này; trường hợp dự án bất động sản thực hiện thủ tục điều chỉnh sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản theo quy định của Luật này”.

Qua rà soát, kể từ 01/8/2024 (Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành) đến nay dự án chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh. Do đó, căn cứ các quy định nêu trên thì dự án không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- Về yêu cầu Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh (tại điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023): Đã thực hiện nộp tiền theo thông báo nộp tiền sử dụng đất số 660, 661/TB.CT.KK&KTT ngày 25/12/2007 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai; Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước bằng chuyển khoản ngày 27/12/2007 (đính kèm Giấy nộp tiền).

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 bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Việc 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 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 2023.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại Văn bản số 40/MC-DAKT ngày 18/02/2025 của Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây

dựng Bình Dương về việc xác nhận điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 31 căn nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở Hóa An, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa.

- 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 sau khi hệ thống thông tin này hoạt động ổn định.

- 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 xây các căn nhà ở thuộc dự án theo đúng thiết kế đã được thẩm định, phù hợp với mẫu nhà ở theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- 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:

- Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2023: “Nhà ở được ghi nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn” (nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng); nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng (bao gồm cả nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận theo quy định trên. Do đó, Chủ đầu tư và bên mua, thuê mua cần lưu ý để tránh xảy ra khiếu nại, tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp đồng kinh doanh bất động sản, chuyển giao quyền sở hữu nhà ở.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. 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.

2. Trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Khu nhà ở Hóa An, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất liên quan trước khi ký hợp đồng mua bán với khách hàng (quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật nhà ở 2023).

3. 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.

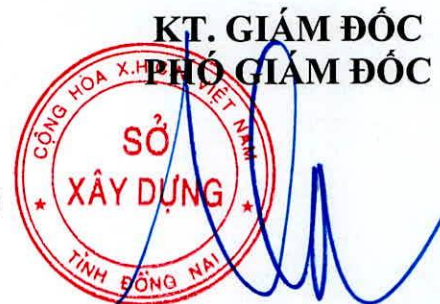
4. Trường hợp Chủ đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở sẽ bị xử lý theo quy định. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (nếu có).

5. Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương phải thông báo cho các khách hàng biết rõ 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 Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương 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;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND thành phố Biên Hòa (để theo dõi, kiểm tra);
- Thanh tra Sở Xây dựng (để kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLNN-TTBDS. LM



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Huỳnh Tấn Lộc