



Số: /SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai được đưa vào
kinh doanh đối với 393 căn hộ của
công trình chung cư G2 thuộc dự án
KDC Thang Long Home – Hiệp
Phước, tại thị trấn Hiệp Phước, huyện
Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được 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 MTV Thăng Long Hiệp Phước đối với 393 căn hộ và 52 căn thương mại dịch vụ của công trình chung cư G2 thuộc dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước, tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-241125-0587 ngày 25/11/2024; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

- 1. Tên Dự án** : Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước.
- 2. Địa chỉ** : Thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- 3. Chủ đầu tư** : Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước.
- 4. Mục tiêu dự án** : Đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch.
- 5. Quy mô Dự án** : Diện tích khu đất của dự án 9,80679 ha.

6. Quy mô chủ yếu của công trình chung cư G2 (Diện tích khu đất 10.528,9m²; Diện tích xây dựng khối đế 4.025,93m²; Mật độ xây dựng khối đế 38,24%; Diện tích xây dựng khối tháp 3.267,01m²; Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm, tum thang kỹ thuật) 47.386,62 m²; Số tầng cao khối đế 3 tầng, khối tháp 9-15 tầng; Chiều cao công trình khoảng 75m; Tổng số căn hộ 393 căn, số căn thương mại dịch vụ 52 căn).

II. Pháp lý của Dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư

- Quyết định số 3552/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư điều chỉnh lần thứ 6.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2461475605 thay đổi lần thứ 6, ngày 06/9/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

2. Về hồ sơ quy hoạch

- Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 3701/QĐ-UBND ngày 29/10/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 4971/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh số liệu tại Điều 1 Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

3. Hồ sơ, thủ tục xây dựng

- Văn bản số 603/CPN-QLXD ngày 29/11/2021 của Cục Công tác Phía Nam - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng chung cư G2.

- Văn bản số 182/HĐXD-QLDA ngày 21/7/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thẩm định BCNCKT ĐTXD điều chỉnh công trình chung cư G2, chung cư F của Dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước.

- Văn bản số 1212/HĐXD-DA ngày 17/10/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc đóng dấu thẩm định BCNCKT ĐTXD điều chỉnh công trình chung cư G2, chung cư F của Dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước.

- Giấy chứng nhận số 63/TD-PCCC ngày 19/12/2017 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về PCCC hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước.

- Quyết định số 1810/2023/HPC/QĐ-CT ngày 18/10/2023 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước về việc Phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình chung cư G2, chung cư F thuộc Dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước, thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1511/2023/HPC/QĐ-CT ngày 15/11/2023 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc Dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 10/2024/HPC/QĐ-CT ngày 29/7/2024 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước về việc phê duyệt hồ sơ điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư G2 thuộc Dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Biên bản số 01/BBNTHHT ngày 12/11/2024 về việc nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng giữa chủ đầu tư, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

4. Về Giấy phép xây dựng

- Đối với các công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc dự án Khu dân cư Thang Long Home – Hiệp Phước, tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 10/GPXD ngày 17/11/2023.

5. Về thủ tục giao đất, nộp tiền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 20/8/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về quyết định giao đất (*đợt 1*) cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng - Kinh doanh nhà Thanh Nhựt để xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 3177/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tên chủ đầu tư dự án tại Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 20/8/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước chuyển mục đích sử dụng đất (*đợt 2*) tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (*tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và các khoản chậm nộp*) tại Văn bản số 12128/CTDON-HKDCNTK ngày 18/10/2023 và Văn bản số 165/CTDON-HKDCNTK ngày 08/01/2024.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 386614, DO 386626 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp cùng ngày 07/6/2024.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 498946 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/11/2023.

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

Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 09/6/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “*Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, quy mô diện tích 9,8414 ha, quy*

mô dân số 3.350 người” tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước.

7. Thông tin về tình trạng thế chấp

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 386614, DO 386626 cấp ngày 07/6/2024, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác nhận xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 11/12/2024.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 498946 cấp ngày 14/11/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác nhận xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 11/12/2024.

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 2023) đối với 393 căn hộ của công trình chung cư G2 thuộc dự án Khu dân cư của Thăng Long Home – Hiệp Phước, tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước 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:** Công trình chung cư G2 thuộc dự án Khu dân cư của Thăng Long Home – Hiệp Phước 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:** Công trình chung cư G2 thuộc dự án Khu dân cư của Thăng Long Home – Hiệp Phước, 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 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 và 07/6/2024 (đã liệt kê tại Mục II.6 của Văn bản này).

- **Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Ngày 17/11/2023, Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước đã có Văn bản số 416/2023/TB/HPC-QLDA gửi Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai và Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng về Thông báo khởi công xây dựng công trình chung cư G2 thuộc dự án Khu dân cư của Thăng Long Home – Hiệp Phước, tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- **Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:** Văn bản số 603/CPN-QLXD ngày 29/11/2021 của Cục Công tác Phía Nam - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng chung cư G2; Văn bản số 182/HĐXD-QLDA ngày 21/7/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây

dựng - Bộ Xây dựng về việc thẩm định BCNCKT ĐTXD điều chỉnh công trình chung cư G2, chung cư F của Dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước; Văn bản số 1511/2023/HPC/QĐ-CT ngày 15/11/2023 của Chủ tịch Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư G2, Chung cư F thuộc Dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Giấy phép xây dựng số 10/GPXD ngày 17/11/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- 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 số 01/BBNTHT ngày 12/11/2024 về việc nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng giữa chủ đầu tư, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

- 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: Chung cư G2 thuộc dự án Khu dân cư của Thang Long Home – Hiệp Phước được UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư điều chỉnh lần thứ 6 tại Quyết định số 3552/QĐ-UBND ngày 22/12/2022; Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2461475605 thay đổi lần thứ 6, ngày 06/9/2023; được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh số liệu tại Điều 1 Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 10/9/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 4971/QĐ-UBND ngày 08/12/2021.

- Về công khai thông tin dự án: Chủ đầu tư dự án Khu dân cư của Thang Long Home – Hiệp Phước, tại thị trấn Hiệp Phước đã công khai thông tin về Dự án và công trình chung cư kết hợp thương G2 lên trang Web của Công ty, cụ thể: <https://www.thanglongreal.vn/> và <https://fiatoairportcity.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 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 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 Kinh doanh bất động sản 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): Toàn bộ Dự án Khu dân cư Thang Long Home - Hiệp Phước đã được Cục thuế tỉnh Đồng Nai xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (*tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và các khoản chậm nộp*) tại Văn bản số 12128/CTDON-HKDCNTK ngày 18/10/2023 và Văn bản số 165/CTDON-HKDCNTK ngày 08/01/2024.

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 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.

- 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.

- Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại Văn bản số 54/2024/HPC-PLDA ngày 21/11/2024 của Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước về việc xác nhận điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 393 căn hộ và 52 căn thương mại dịch vụ của công trình chung cư G2 thuộc dự án Khu dân cư của Thang Long Home – Hiệp Phước, tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- 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 thiết kế nhà ở đã được thẩm định, phê duyệt, cấp Giấy phép xây dựng; 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 TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước*) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Khu dân cư của Thăng Long Home – Hiệp Phước, tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch 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 TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước 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 TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Nhơn Trạch (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Thanh tra Sở Xây dựng (*để kiểm tra*);
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNN-TTBĐS.LM Hải.

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà