



Số: /SXD-QLN&TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai được đưa vào
kinh doanh đối với 429 căn hộ Khu
chung cư cao tầng lô T thuộc dự án
Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã
Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần
Bất động sản Dân Xuân
(Hồ sơ một cửa)

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân.

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 đối với 429 căn hộ Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân và Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả có mã biên nhận số H19.14-260331-170003 ngày nhận 31/3/2026. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu chợ và dân cư Dân Xuân.
2. Địa điểm dự án: xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân.
4. Diện tích dự án khoảng 182.582 m².
5. Mục tiêu đầu tư: đầu tư xây dựng chợ và khu dân cư theo quy hoạch.
6. Tiến độ thực hiện dự án: 2010-2027.

7. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 429 căn hộ Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai có danh sách đính kèm Văn bản số DX/1.01/26/28.

II. Pháp lý của Dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư

- Ngày 15/9/2010, Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000277.

- Ngày 09/3/2018, UBND tỉnh có Văn bản số 2209/UBND-CNN về việc chấp thuận giãn tiến độ thực hiện dự án Khu chợ và dân cư xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân làm chủ đầu tư.

- Ngày 17/4/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 33/QĐ-SKHĐT chấp thuận giãn tiến độ đầu tư dự án Khu chợ và dân cư theo quy hoạch do Công ty cổ phần Bất động sản Dân Xuân làm chủ đầu tư.

- Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án *(năm 2027 hoàn thành các hạng mục và đưa dự án vào sử dụng)*.

- Quyết định số 2529/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính một số nội dung liên quan đến hồ sơ điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2. Về hồ sơ quy hoạch

- Quyết định số 5925/QĐ.CT.UBND ngày 09/6/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 17/05/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

3. Về hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng của dự án

- Văn bản số 5209/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 17/11/2025 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 Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số DX/1.01/26/07_QĐ ngày 29/01/2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số DX/1.01/26/06_QĐ ngày 29/01/2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

4. Về Giấy phép thi công, xây dựng

- Giấy phép xây dựng số 17/GPXD-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây

dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân được phép xây dựng công trình san nền và đường giao thông.

- Giấy phép xây dựng số 16/GPXD-SXD ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân được phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (*giai đoạn 1*).

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình – Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*theo Giấy phép xây dựng số 17/GPXD-SXD ngày 25/12/2024; số 16/GPXD-SXD ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*) số SV.IN.INFRA/HUD/CSI/APC/003 ngày 16/5/2025.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình – Giai đoạn thi công móng và phần ngầm cho Khu chung cư cao tầng lô T (*thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân*) số SV.T.ESPW/HUD/CSI/APC/001 ngày 23/3/2026.

6. Về thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*nếu có*)

- Quyết định số 3758/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất và cho chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng chợ và Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 3758/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

- Quyết định số 915/QĐ-UBND tỉnh ngày 21/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “*Khu chợ và dân cư Dân Xuân, quy mô diện tích 182.585 m², dân số khoảng 7.872 người*” tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân.

8. Về phòng cháy chữa cháy

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 196/TD-PCCC ngày 14/11/2024 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản 1700 /PC07-PC ngày 13/11/2025 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH tỉnh Đồng Nai về việc góp ý giải pháp thiết kế về PCCC đối với dự án Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân.

9. Tình hình huy động vốn, thế chấp và bảo lãnh của Ngân hàng

Tại Văn bản số DX/1.01/26/28 ngày 23/3/2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về việc giải trình một số nội dung liên quan hồ sơ đề nghị

thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân đủ điều kiện bán cho thuê mua, trong đó tại điểm 6 Văn bản thể hiện nội dung: *“Về tình hình huy động vốn, cầm cố, thế chấp liên quan dự án; Công ty cam kết chưa thực hiện huy động vốn, cầm cố, thế chấp liên quan dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân”*.

- Dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân được Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM phát hành Văn bản số 270/2025/CRD-HCM/GIAPHU ngày 05/6/2025 về việc cam kết phát hành thư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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 429 căn hộ Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được nêu tại danh sách trong Phụ lục Danh sách đính kèm 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:** 429 căn hộ Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai 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.

- **Giấy tờ về quyền sử dụng đất:** 429 căn hộ Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai mà 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 các Quyết định số 3758/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất và cho chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng chợ và Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch; Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 3758/QĐ-UBND ngày 15/11/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- **Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân đã thông báo khởi công 429 căn hộ Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến UBND xã Nhơn Trạch; Sở Xây dựng tại Thông báo khởi công số DX/1.01/26/09_TBKC ngày 02/02/2026.

- **Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở:** Văn bản số 5209/SoXD-QLHD&VLXD ngày 17/11/2025 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 Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số DX/1.01/26/07_QĐ ngày 29/01/2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số DX/1.01/26/06_QĐ ngày 29/01/2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ điểm e khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025 thì công trình xây dựng nhà Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc trường hợp được miễn phép xây dựng¹.

- **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**

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình – Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (theo Giấy phép xây dựng số 17/GPXD-SXD ngày 25/12/2024; số 16/GPXD-SXD ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai) số SV.IN.INFRA/HUD/CSI/APC/003 ngày 16/5/2025.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình – Giai đoạn thi công móng và phần ngầm cho Khu chung cư cao tầng lô T (thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân) số SV.T.ESPW/HUD/CSI/APC/001 ngày 23/3/2026.

- **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:** Số lượng 429 căn hộ Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân mà 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 dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000277 ngày 15/9/2010; điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/9/2023; đính chính một số nội dung liên quan đến hồ sơ điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại thị trấn Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2529/QĐ-UBND ngày 26/8/2024; phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số

¹ e) Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định.

5925/QĐ.CT.UBND ngày 09/6/2006; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 17/05/2016 và Quyết định số 1259/QĐ-UBND ngày 28/3/2025; Văn bản số 5209/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 17/11/2025 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 Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; công trình Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân được Chủ đầu tư phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình tại Quyết định số DX/1.01/26/07_QĐ ngày 29/01/2026; phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình tại Quyết định số DX/1.01/26/06_QĐ ngày 29/01/2026.

- **Về công khai thông tin dự án:** Chủ đầu tư dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân tại xã Nhơn Trạch, 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: <https://springville.com.vn/cong-bo-phap-ly/>. 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. Hiện tại, Sở Xây dựng chưa tiếp nhận thông tin dự án có tranh chấp, kê biên, cấm giao dịch, bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch...

- **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 (Quyết định số 2529/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai chỉ định chính một số nội dung Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/9/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai, không phải

Quyết định điều chỉnh dự án). 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 vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 378/TB-CT-QLCKTTĐ ngày 08/5/2015 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai và được Chi cục thuế Khu vực Long Thành - Nhơn Trạch xác nhận ngày 09/12/2021 *(Nội dung xác nhận không thể hiện việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chỉ xác nhận đã nộp ngân sách Nhà nước số tiền 68.996.054.817 đồng)*.

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

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án; về nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực. Chịu trách nhiệm về việc thực hiện đúng quy định trong quá trình đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng và nghiệm thu công trình thuộc dự án, cụ thể:

- Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật; Không được ủy quyền cho tổ chức, các nhân khác ký Hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở *(quy định tại khoản 4 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023)*; Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng *(quy định tại khoản 6 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023)*.

- Tuân thủ nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- 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 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.

- Việc bán, cho thuê mua nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 16, 18, 19 của Luật Nhà ở 2023 và Điều 4, 5, 7 của Nghị định số 96/2024/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 DX/1.01/26/28 ngày 23/3/2026 của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân.

- 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.

- Chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu các công trình xây dựng thuộc đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ trước khi đưa vào sử dụng².

- 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

² Theo Văn bản số 5209/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 17/11/2025 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 Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân là công trình dân dụng cấp I thuộc Danh mục công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng quy định tại Phụ lục III kèm theo Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

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. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 14 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh và thông tin, dữ liệu về giao dịch bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 15 và khoản 1, 2, 3 Điều 17 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, gửi Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền.

2. 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 2023³.

3. Trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân*) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân 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*).

4. 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.

5. 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*).

6. Liên hệ Sở Xây dựng để được báo cáo UBND tỉnh và các cơ quan quản lý Nhà nước về quốc phòng, an ninh thống nhất có ý kiến về tỷ lệ nhà ở (*căn hộ*) thương mại cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài được sở hữu trong dự

³ Trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân phải ký kết thỏa thuận cấp bảo lãnh với ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam (*bên bảo lãnh*) về việc bên bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Công ty đối với bên mua nhà ở khi Công ty không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

án. Sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận mới đủ điều kiện bán hoặc cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đối với đối tượng, tổ chức, cá nhân nước ngoài.

7. Triển khai thực hiện dự án theo mục tiêu đầu tư, nội dung dự án, tiến độ và các nội dung khác được quy định tại các Văn bản pháp lý của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Thực hiện đầy đủ yêu cầu đối với dự án bất động sản và trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án bất động sản, trách nhiệm của bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 11, 17, 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cũng như theo pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư, quy hoạch, xây dựng và các quy định pháp luật khác kèm quy định hướng dẫn thực hiện có liên quan.

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 về kinh doanh bất động sản đối với 429 căn hộ Khu chung cư cao tầng lô T thuộc dự án Khu chợ và dân cư Dân Xuân xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân; Công ty Cổ phần Bất động sản Dân Xuân 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 Bất động sản Dân Xuân để biết và nghiên cứu, tổ thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT phục vụ HCC tỉnh;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Nhơn Trạch (để theo dõi, kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS.HÀI.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương