



Số: /SoXD-QLN&TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng 10 năm 2025

V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 461 căn nhà ở thấp tầng tại Tiểu khu P3 – Khu 2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 137/2025/DNWF/TB ngày 06/10/2025, 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 Thành phố Waterfront Đồng Nai đối với 461 căn nhà ở thấp tầng tại Tiểu khu P3 – Khu 2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-251006-2569 ngày 06/10/2025. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

#### **I. Thông tin chung**

1. Tên dự án: Đồng Nai Waterfront.
2. Địa điểm dự án: Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai.
4. Tiến độ thực hiện dự án: 2014-2026 cụ thể như sau:
  - Từ năm 2014 đến năm 2020: Hoàn thành công tác pháp lý đất, pháp lý dự án, thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định hiện hành.
  - Từ năm 2020 đến năm 2022: Triển khai san lấp mặt bằng khu 1, khu 2, khu 5.
  - Từ năm 2022 đến năm 2023: Thực hiện công tác pháp lý đất, pháp lý dự án, xây dựng hoàn thành một phần khu 5.
  - Từ năm 2022 đến năm 2024: Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500.
  - Từ năm 2024 đến tháng 8 năm 2026: Xây dựng khu 1, khu 2, khu 3, khu 4, khu 5 và khu 10, hoàn thiện dự án và bàn giao.

5. Số lượng 461 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 137/2025/DNWF/TB ngày 06/10/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, cụ thể: 326 căn nhà ở liên kế được bố trí trên 18 lô đất có ký hiệu LA4-T110, LA4-T111, LA4-T112, LA4-T113, LA4-T114, LA4-T115, LA4-T116, LA4-T117, LA4-T118, LA4-T119, LA4-T120, LA4-T121, LA4-T122, LA4-T101, LA4-T102, LA4-T202, LA4-T301, LA4-T302; 49 căn nhà ở

liên kế mặt phố được bố trí trên 07 lô đất có ký hiệu LA4-T103, LA4-T104, LA4-T105, LA4-T106, LA4-T107, LA4-T108, LA4-T109; 86 căn nhà ở biệt thự song lập được bố trí trên 08 lô đất có ký hiệu LA4-SD02, LA4-SD03, LA4-SD04, LA4-SD05, LA4-SD06, LA4-SD07, LA4-SD08, LA4-SD09.

## **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 điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3570/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1477/QĐ-UBND ngày 20/5/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6539357770 chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 22/11/2019, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 27/09/2022, chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 04/7/2023, chứng nhận thay đổi lần thứ tư ngày 27/5/2024.

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

- Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 3784/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (*Phạm vi tại khu vực dự án do Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai làm chủ đầu tư*);

- Văn bản số 2166/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 03/6/2025 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 Tiểu khu P3 - Khu 2 và đường D2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 68/TD-PCCC ngày 15/4/2025;

- Quyết định số 1630/QĐ-UBND ngày 22/5/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị Waterfront Đồng Nai, quy mô dân số 19.600 người, diện tích 154,566ha thuộc Khu đô thị kinh tế mở Long Hưng, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai;

- Quyết định số 043/2025/CV-DNWF ngày 04/6/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu P3 – Khu 2 và đường D2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 044/2025/CV-DNWF ngày 06/06/2025 của Công ty TNHH

Thành phố Waterfront Đồng Nai 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 Tiểu khu P3 – Khu 2 và đường D2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 045/2025/CV-DNWF ngày 09/6/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt thiết kế xây dựng (thiết kế kỹ thuật) triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu P3 – Khu 2 và đường D2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 078/2025/DNWF/QĐ ngày 23/6/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu P3 – Khu 2 và đường D2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 1991/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 28/8/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu P3 - Khu 2 và đường D2 (Từ lý trình Km3+004,3 đến lý trình Km3+820,0) thuộc dự án Đồng Nai Waterfront;

- Văn bản số 19/TD-PCCC ngày 27/8/2025 của Phòng CS PCCC&CNCH Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế điều chỉnh PCCC;

- Quyết định số 127/2025/DNWF/QĐ ngày 29/8/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu P3 – Khu 2 và đường D2 (Từ lý trình Km3+004,3 đến lý trình Km3+820,0) thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 128/2025/DNWF/TB ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế xây dựng (thiết kế kỹ thuật) triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu P3 – Khu 2 và đường D2 (Từ lý trình Km3+004,3 đến lý trình Km3+820,0) thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 129/2025/DNWF/QĐ ngày 05/9/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng (thiết kế kỹ thuật) triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu P3 – Khu 2 và đường D2 (Từ lý trình Km3+004,3 đến lý trình Km3+820,0) thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 130/2025/DNWF/QĐ ngày 08/9/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt thiết kế BVTC công trình Hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu P3 - Khu 2 và đường D2 (Từ lý trình Km3+004,3 đến lý trình Km3+820,0) thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại P. Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 735/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 25/7/2025 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 (461 căn) và các khu công viên cây xanh thuộc Tiểu khu P3 - Khu 2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 123/2025/DNWF/QĐ ngày 25/8/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở (461 căn) và các khu công viên cây xanh thuộc Tiểu khu P3 – Khu 2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 125/2025/DNWF/TB ngày 16/9/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng (thiết kế thi công) công trình Nhà ở (461 căn) và các khu công viên cây xanh thuộc tiểu khu P3 - Khu 2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 126/2025/DNWF/QĐ ngày 16/9/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt thiết kế xây dựng (thiết kế thi công) triển khai sau thiết kế cơ sở công trình nhà ở (461 căn) và các khu công viên cây xanh thuộc Tiểu khu P3 – Khu 2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;

- Giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 20/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai – đợt 2.

**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 33 bản sao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp ngày 10/3/2015, ký hiệu: BV 081369; BV 081370; BV 081371; BV 081372; BV 081373; BV 081374; BV 081375; BV 081376; BV 081377; BV 081378; BV 081379; BV 081380; BV 081381; BV 081493; BV 081494; BV 081495; BV 081496; BV 081497; BV 081498; BV 081499; BV 081315; BV 081316; BV 081317; BV 081318; BV 081319; BV 081320; BV 081321; BV 081322; BV 081340; BV 081342; BV 081343; BV 081344; BV 081345.

**4. Về việc huy động vốn, thế chấp:** Tại Văn bản số 137/2025/DNWF/TB ngày 06/10/2025, Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai cam kết đã giải chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 1295/2025/TB-CN TP.HCM ngày 30/09/2025 về việc giải tỏa tài sản đảm bảo 33 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các căn nhà ở.

**5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu:**

a) Đường D2:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHT/XLN/D2/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: xử lý nền đường (Bắc thăm và hút chân không).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGD/D2/ĐCGT/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: cung cấp cát san lấp và gia tải cho xử lý nền đường D2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGD/D2/HTTNT/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Hệ

thống thoát nước thải – hạ tầng kỹ thuật đường D2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGĐ/D2/HTCN/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Hệ thống cấp nước – hạ tầng kỹ thuật đường D2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGĐ/QN/TTLL/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Hệ thống thông tin liên lạc đường D2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGĐ/D2/HTTNM/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Hệ thống thoát nước mưa – hạ tầng kỹ thuật đường D2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGĐ/QN/HTĐ/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Hệ thống điện đường D2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGĐ/D2/GT/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Giao thông (thi công hoàn thành lớp 1 – bê tông nhựa nóng – hạ tầng kỹ thuật đường D2).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC.D2.NTHTGĐ.TN.01 ngày 15/9/2025 - Hạng mục: Trồng cây lớn đường D2.

#### b) Tiểu khu P3 – Khu 2:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/FC/NTHT/XLN/P3/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Thi công xử lý nền Phân khu 3 (Bắc thăm và hút chân không).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/PN/NTHT/XLN/P3/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: cung cấp cát san lấp và gia tải xử lý nền Phân khu 3.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGĐ/D2/HTTNT/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Hệ thống thoát nước thải nội khu Tiểu khu P3 – Khu 2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGĐ/P3/HTCN/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Hệ thống cấp nước nội khu Tiểu khu P3 – Khu 2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC.P3.NTHTGĐ.QN.TTLL.01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Hệ thống thông tin liên lạc Tiểu khu P3 – Khu 2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGĐ/P3/HTTNM/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Hệ thống thoát nước mưa nội khu Tiểu khu P3 – Khu 2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC.P3.NTHTGĐ.QN.HTĐ.01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Hệ thống điện nội khu Tiểu khu P3 – Khu 2.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC/NK/HTKT/NTHTGĐ/P3/GT/01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Giao thông

(thi công hoàn thành lớp 1 – bê tông nhựa nóng – nội khu Tiểu khu P3 – Khu 2).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số IZC.D2.NTHTGD.TN.01 ngày 15/9/2025 – Hạng mục: Trồng cây lớn nội khu Tiểu khu P3 – Khu 2.

- Các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*Tiểu khu P3 – Khu 2 và Đường D2*) đã được Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Hưng kiểm tra và lập Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 29/9/2025 ghi nhận hiện trường các đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật đã triển khai xây dựng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 20/6/2025 và Văn bản số 1991/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 28/8/2025 của Sở Xây dựng.

### **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 461 căn nhà ở thấp tầng tại Tiểu khu P3 – Khu 2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 137/2025/DNWF/TB ngày 06/10/2025 (đã được liệt kê trong văn bản số 735/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 25/7/2025 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: 461 căn nhà ở thấp tầng tại Tiểu khu P3 – Khu 2 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: 461 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 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) cấp 33 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/3/2015 (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:

- 461 căn nhà ở thấp tầng tại Tiểu khu P3 – Khu 2 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 22/GPXD ngày 20/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;

- Thông báo khởi công số 071/DNWF-TBKC ngày 23/6/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai thông báo khởi công công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật;

- Thông báo khởi công số 131/2025/DNWF/TB ngày 17/9/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai thông báo khởi công công trình 461 căn nhà ở thấp tầng tại Tiểu khu P3 – Khu 2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront;

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở: Thiết kế cơ sở 461 căn nhà ở thấp tầng đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 735/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 25/7/2025; thiết kế bản vẽ thi công 461 căn nhà này đã được Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 126/2025/DNWF/QĐ ngày 16/9/2025.

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 (*Tiểu khu P3 – Khu 2 và Đường D2*) đã được Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Long Hưng kiểm tra và lập Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 29/9/2025 ghi nhận hiện trường các đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật đã triển khai xây dựng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 20/6/2025 và Văn bản số 1991/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 28/8/2025 của Sở Xây dựng.

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 461 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 Tiểu khu P3 – Khu 2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront đã được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6539357770 chứng nhận lần đầu ngày 22/4/2008, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 22/11/2019, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 27/09/2022, chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 04/7/2023, chứng nhận thay đổi lần thứ tư ngày 27/5/2024; Quyết định phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3570/QĐ-UBND ngày 06/11/2019, Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 20/5/2024; UBND tỉnh phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 và Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 16/8/2019; UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3784/QĐ-UBND ngày 16/6/2025. Văn bản số 735/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 25/7/2025 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 (461 căn) và các khu công viên cây xanh thuộc Tiểu khu P3 - Khu 2 thuộc dự án Đồng Nai Waterfront tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

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 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022.

+ Dự án Đồng Nai Waterfront, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (*nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai*) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27/01/2014, Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 16/8/2019; UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3784/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

+ 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 Thành phố Waterfront Đồng Nai đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 20/6/2025.

+ Thời gian và tiến độ thực hiện của Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 20/5/2024.

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023): Dự án Đồng Nai Waterfront thuộc Khu đô thị thương mại dịch vụ thành phố Waterfront 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 7 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 19, 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 461 căn nhà ở đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai) cấp 33 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/3/2015 (đã liệt kê tại mục II.3 của Văn bản này).

7. Về công khai thông tin dự án: Tại Văn bản số 137/2025/DNWF/TB ngày 06/10/2025, Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai báo cáo đã đăng tải danh mục hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án trên website: <https://izumicity.vn/tin-tuc/thong-tin-du-lieu-ve-bat-dong-san-du-an-bat-dong-san-truoc-khi-dua-vao-kinh-doanh-tieu-khu-p3/> theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. 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.



## **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 137/2025/DNWF/TB ngày 06/10/2025 của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai.

- 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.

- 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.

- 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.

## **VI. Đề nghị của Sở Xây dựng**

- 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 Thành phố Waterfront Đồng Nai 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 Thành phố Waterfront Đồng Nai 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 phường Long Hưng (để theo dõi, kiểm tra);
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS. (V.Tuấn)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**