

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&TTBDS

V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 531 căn nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City) tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh

(Địa chỉ: Dự án Aqua Dona, ấp An Xuân, phường Long Hưng, TP. Đồng Nai)

Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai nhận được Văn bản số 22/2026-CV-TM ngày 29/6/2026, 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 Đầu tư và Bất động sản Tường Minh đối với 531 căn nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City) tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-260701-170001 ngày 01/7/2026. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City).

2. Địa điểm dự án: Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai.

3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh.

4. Tiến độ thực hiện dự án: Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 8647781230 được Sở Tài chính thành phố Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 13/9/2025, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 27/5/2026, tiến độ dự án từ năm 2021 đến năm 2030 cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1 (2021-2026): Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư dự án, đầu tư xây dựng công trình nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

- Giai đoạn 2 (2026-2030): Tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kinh doanh bất động sản và bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

5. Số lượng 531 căn nhà ở thấp tầng 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 22/2026-CV-TM ngày 29/06/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh, 531 căn nhà ở thấp tầng nằm trong khu vực được cấp 12 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 634178 thửa 163, TĐĐ 24; số BV 634177 thửa 162, TĐĐ 24; số BV 634174 thửa 159, TĐĐ 24; số BV 634175

thửa 160, TĐĐ 24; số BV 634176 thửa 161, TĐĐ 24; số BV 634179 thửa 164, TĐĐ 24; số BV 634703 thửa 222, TĐĐ 27; số BV 634704 thửa 223, TĐĐ 27; số BV 634705 thửa 224, TĐĐ 27; số BV 634706 thửa 227, TĐĐ 27; số BV 634707 thửa 229, TĐĐ 27; số BV 634708 thửa 236, TĐĐ 27.

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,...):

- Căn cứ Quyết định số 986/QĐ-UBND ngày 30/3/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona tại Long Hưng, Biên Hòa từ Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona sang Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh Quy mô sử dụng đất được chuyển nhượng là 394.574,4 m² (khoảng 39,45 ha);

- Giấy chứng nhận đầu tư số 8647781230 được Sở Tài chính Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 13/9/2025, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 27/5/2026.

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

- Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/09/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 của quy hoạch chung thành phố Biên Hòa tại xã Long Hưng và Tam Phước, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước;

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô khoảng 305ha; chủ đầu tư Công ty Cổ phần Thành phố Aqua);

- Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 04/05/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012;

- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity;

- Quyết định số 2985/QĐ-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017;

- Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity;

- Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo Đánh giá tác động môi trường của Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City);
- Văn bản số 36/TD-PCCC ngày 19/3/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về việc thẩm duyệt thiết kế PCCC;
- Văn bản số 3672/SXD-QLXD ngày 21/7/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở kè bảo vệ bờ;
- Văn bản số 6604/SXD-QLXD ngày 08/12/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế thi công kè bảo vệ bờ;
- Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 25/01/2021 của Sở Xây dựng;
- Văn bản số 3176/SXD-QLXD&VLXD ngày 31/03/2026 của Sở Xây dựng về việc 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 Tường Minh (Aqua Marina City);
- Văn bản số 2238/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 17/6/2026 của Sở Xây dựng Đồng Nai, về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở (531 căn) thuộc dự án Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City);
- Quyết định số 2026/TM/PMD.DN1/QĐ/001 ngày 19/6/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở (531 căn) thuộc dự án Khu đô thị Tường Minh;
- Quyết định số 08/2026-QĐ-TM ngày 19/6/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình nhà ở (531 căn) thuộc dự án Khu đô thị Tường Minh;
- Thông báo khởi công số 04/2026-TB-TM ngày 22/6/2026 về thi công 531 căn nhà ở thấp tầng.

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 2645/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị, thương mại, dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định 424/QĐ-UBND ngày 30/01/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh diện tích giao đất tại Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 30/10/2023;
- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 8690/2025 ngày 6/10/2025 của dự án Khu đô thị Tường Minh do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp;

- 531 căn nhà ở thấp tầng nằm trên các thửa đất theo 12 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 634178 thửa 163, TĐĐ 24; số BV 634177 thửa 162, TĐĐ 24; số BV 634174 thửa 159, TĐĐ 24; số BV 634175 thửa 160, TĐĐ 24; số BV 634176 thửa 161, TĐĐ 24; số BV 634179 thửa 164, TĐĐ 24; số BV 634703 thửa 222, TĐĐ 27; số BV 634704 thửa 223, TĐĐ 27; số BV 634705 thửa 224, TĐĐ 27; số BV 634706 thửa 227, TĐĐ 27; số BV 634707 thửa 229, TĐĐ 27; số BV 634708 thửa 236, TĐĐ 27.

4. Về việc huy động vốn, thế chấp: Quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở *(nêu tại mục II.3)* đang được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam *(Nội dung này thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chủ đầu tư cung cấp)*.

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số: AQ45-GMC-CSI-I-001, ngày 25/6/2026 giữa Chủ đầu tư và nhà thầu Công ty Cổ phần Green Mark Construction (GMC – Chi nhánh Đồng Nai), nghiệm thu hạng mục Đường giao thông, bó vỉa và nền đường cấp phối đá dăm.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số: AQC.DN-44.7-VTT-CSI-I-001, ngày 25/6/2026 giữa Chủ đầu tư và nhà thầu Công ty TNHH Kỹ thuật Việt Thái Thịnh, nghiệm thu thi công hạ tầng kỹ thuật cơ điện giai đoạn 1.

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 531 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Tường Minh được liệt kê trong Văn bản số 22/2026-CV-TM ngày 29/6/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh; đã được liệt kê trong Văn bản số 2238/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 17/5/2026 của Sở Xây dựng Đồng Nai. *(Phụ lục Danh sách 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 531 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 cấp 12 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã liệt kê tại mục II.3 của Văn bản này).

2. Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:

- Theo nội dung Văn bản số 2238/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 17/6/2026 của Sở Xây dựng thì 531 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 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 theo quy định.

- Thông báo khởi công số 04/2026-TB-TM ngày 22/6/2026 về thi công

531 căn nhà ở thấp tầng.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:

- + Văn bản số 2238/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 17/6/2026 của Sở Xây dựng Đồng Nai, về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở (531 căn) thuộc dự án Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City);

- + Quyết định số 2026/TM/PMD.DN1/QĐ/001 ngày 19/6/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở (531 căn) thuộc dự án Khu đô thị Tường Minh;

- + Quyết định số 08/2026-QĐ-TM ngày 19/6/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình nhà ở (531 căn) thuộc dự án Khu đô thị Tường Minh.

3. 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 hạng mục công trình và các biên bản nghiệm thu công việc xây dựng đã được nêu tại mục II.5 của Văn bản này.

4. 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 531 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 chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona tại Long Hưng, Biên Hòa từ Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona sang Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh Quy mô sử dụng đất được chuyển nhượng là 394.574,4 m² (khoảng 39,45 ha) tại Quyết định số 986/QĐ-UBND ngày 30/3/2021; được Sở Tài chính Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 8647781230 chứng nhận lần đầu ngày 13/9/2025, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 27/5/2026.

UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012; điều chỉnh tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019.

UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

5. 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 22/2026-CV-TM ngày 29/6/2026).

- 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*):

+ 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; Quyết định số 2576/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 tỉnh Đồng Nai.

+ Dự án Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012; điều chỉnh tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017, Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019; được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 3786/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.

+ Theo nội dung Văn bản số 2238/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 17/6/2026 của Sở Xây dựng thì 531 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 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 theo quy định.

+ Thời gian và tiến độ thực hiện của Dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 8647781230 được Sở Tài chính thành phố Đồng Nai chứng nhận lần đầu ngày 13/9/2025, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 27/5/2026.

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023): Dự án Khu đô thị Tường Minh 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 41, mục I, Phụ lục I).

- 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 531 căn nhà ở đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/06/2015 (đã liệt kê tại

mục II.3 của Văn bản này).

6. Về công khai thông tin dự án: Tại Văn bản số 22/2026-CV-TM ngày 29/6/2026, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh báo cáo đã đăng tải danh mục hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án trên website: <https://aquacity.com.vn/danh-muc-cong-bo-phap-ly-du-an-aqua-marina-city/> theo quy định tại Điều 6 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 22/2026-CV-TM ngày 29/6/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh.

- 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. Tại thời điểm phát hành Văn bản này, các căn nhà ở *(nêu tại mục III Văn bản này)* chưa đủ điều kiện ký Hợp đồng bán, cho thuê mua do quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này đã được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam.

- 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.

- 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 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.

- 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 đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

- Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 531 căn nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị Tường Minh (Aqua Marina City) tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai (*nêu tại Mục III Văn bản này*) đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; tuy nhiên, tại thời điểm ban hành văn bản, chủ đầu tư chưa được ký Hợp đồng bán, cho thuê mua các căn nhà ở (*nêu tại mục III Văn bản này*) do quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này đang được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam; 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.

- 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 Đầu tư và Bất động sản Tường Minh 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 Đầu tư và Bất động sản Tường Minh 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 phường Long Hưng (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS. (Tuần)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương