

Đồng Nai, ngày 17 tháng 9 năm 2026

Số: 6436 /SXD-QLN&TTBĐS

V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 764 căn nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát
(Địa chỉ: Khu đô thị Aqua Riverside City, phường Long Hưng, TP Đồng Nai)

Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai nhận được Văn bản số 52/2026-CV-LHP2 ngày 07/9/2026 của Công ty TNHH đầu tư bất động sản Long Hưng Phát về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với 764 lô nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai; mã biên nhận hồ sơ số H19.14-260908-170037 ngày 08/9/2026. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu đô thị Aqua Riverside City.
2. Địa điểm dự án: Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai.
3. Tổ chức thực hiện dự án: Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát.
4. Tiến độ thực hiện dự án: theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1026/QĐ-UBND ngày 29/08/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (điều chỉnh lần thứ 01), tiến độ thực hiện dự án cụ thể như sau:

Giai đoạn 1 (2019 -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.”) đảm bảo hoàn thành dự án trước ngày 31 tháng 12 năm 2030.

5. Số lượng 764 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 52/2026-CV-LHP2 ngày 07/9/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, 764 căn nhà ở thấp tầng tương ứng với các căn nhà đã được thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi theo Văn bản số 5039/SXD-QLXD ngày 23/9/2020 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu 2 và khu 4 của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa; Văn bản số 2920/SXD-QLHĐ&VLXD ngày

25/3/2026 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; Văn bản số 4389/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 03/08/2026 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 643 căn.

II. Pháp lý của Dự án.

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án

- Thực hiện dự án đầu tư do nhận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona của Công ty TNHH thành phố Aqua Dona (theo hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona ký kết giữa Công ty TNHH thành phố Aqua Dona và Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát ngày 15/3/2019) tại Quyết định Chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH thành phố Aqua vào giao cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về Quyết định chủ trương đầu tư dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Đồng Nai.

Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 29/08/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Đồng Nai.

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

Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aquacity;

Quyết định số 1238/QĐ-UBND ngày 4/5/2012 về việc đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012;

Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh 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;

Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh 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 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

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

Quyết định số 02/QĐ-SNNMT ngày 04/05/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo

đánh giá tác động môi trường Dự án “Aqua Riverside City” tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

Văn bản số 5039/SXD-QLHĐ&VLXD, được Sở Xây Dựng Thành phố Đồng Nai cấp ngày 23/09/2020 về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu 2 và khu 4 của Dự án Aqua Riverside City (568 căn).

Văn bản số 2920/SXD-QLHĐ&VLXD 25/03/2026 của Sở Xây Dựng Thành phố Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai.

Văn bản số 4389/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 03/08/2026 của Sở Xây Dựng Thành phố Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở (643 căn) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City.

Văn bản số 3622/SXD-QLXD ngày 22/08/2019 của Sở Xây dựng về thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước, cây xanh, vỉa hè) giai đoạn 2, quy mô 81ha của dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, TP Biên Hòa;

Văn bản số 749/SXD-QLXD ngày 24/02/2020 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung hạ tầng kỹ thuật dọc đường giao thông số (45m), đường số 2 (33m), gồm: Cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc của Dự án Aqua City và hệ thống cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước mưa, thoát nước thải của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Văn bản số 635/SXD-QLXD ngày 18/02/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung các công trình gồm: cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh và bể xử lý nước thải của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Văn bản số 1642/SXD-QLXD ngày 07/4/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải) của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát được phép xây dựng các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 12/10/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát và Công ty TNHH Thành phố Aqua được phép xây dựng các công trình đường giao thông số 1 (45m); đường số 2 (33m) và hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh vỉa hè) thuộc dự án Aqua City

và dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

Văn bản số 3024 /SXD-QLHĐ&VLXD ngày 27/3/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về 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 Aqua Riverside City.

Quyết định số 01A.1/2020-QĐ-LHP2 ngày 20/02/2020 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạng mục công trình: Giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án Aqua Riverside City;

Quyết định số 01B.1/2022-QĐ-LHP2 ngày 05/01/2022 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình nhà ở riêng lẻ và câu lạc bộ.

Văn bản số 4074/SGTVT-QLCLCTGT ngày 16/10/2023 của Sở Giao thông Vận tải về thẩm định báo cáo thẩm tra an toàn giao thông (giai đoạn trước khi đưa vào khai thác) hạng mục Đường giao thông phân khu B1a, thuộc dự án Aqua Riverside City.

Giấy Chứng Nhận số 53/TD-PCCC thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy do Phòng CS PCCC và CNCH – Công an Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/03/2020;

Căn cứ Văn bản số 47/TD-PCCC ngày 16/04/2026 của phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công An Tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt điều chỉnh thiết kế phòng cháy và chữa cháy hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Aqua Riverside City.

Thông báo khởi công số 02/2026/TB-LHP2 ngày 16 tháng 06 năm 2026 công trình thi công công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật của Công Ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Long Hưng Phát.

Quyết định số 11/2026-QĐ-LHP2 ngày 06/8/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng (695 căn).

Quyết định số 12/2026-QĐ-LHP2 ngày 06/8/2026 về phê duyệt Hồ sơ thiết kế thi công, chỉ dẫn kỹ thuật công trình nhà ở (695 căn) của dự án Khu đô thị Aqua Riverside City.

Thông báo khởi công số 01/2022-CV-LHP2 ngày 10/01/2022 và Thông báo số 04/2026-TB-LHP2 ngày 08/8/2026.

3. Thông tin về đất đai của dự án

Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 1) và các quyết định điều chỉnh số 1587/QĐ-UBND ngày 29/5/2014, số 893/QĐ-UBND ngày 13/4/2015;

Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 23/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất để xây dựng Khu đô thị, thương mại dịch vụ theo quy hoạch (đợt 2) và các quyết định điều chỉnh số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014, số 891/QĐ-UBND ngày 13/4/2015;

Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/07/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai

về việc giao đất cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City;

Trích lục và Biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 10338/2025, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/12/20205;

Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 30/1/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích giao đất ghi tại điều 1 Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Nhận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona của Công ty TNHH thành phố Aqua Dona (theo hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona ký kết giữa Công ty TNHH thành phố Aqua Dona và Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát ngày 15/3/2019) tại Quyết định chủ trương số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Dự án Aqua Riverside City đã được cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Trích lục và biên bản vẽ khu đất bản đồ địa chính số 2845 ngày 12/5/2020 (theo Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa), cụ thể:

+ Tờ bản đồ số 21: BT 180989 thửa 400; BT 180980 thửa 385; BT 180979 thửa 383; BT 180978 thửa 382

+ Tờ bản đồ số 22: BV 182398 thửa 191; BT 180946 thửa 195; BT 180985 thửa 199; BT 180953 thửa 206; BT 180952 thửa 204; BT 180951 thửa 202; BT 180949 thửa 198; BT 180944 thửa 194; BT 180942 thửa 193; BT 180939 thửa 190; BT 180935 thửa 186;

+ Tờ bản đồ số 25: BT 180947 thửa 195; BT 180945 thửa 194; BT 180941 thửa 192; BT 180918 thửa 169; BT 180920 thửa 170; BT 180929 thửa 179; BT 180914 thửa 165; BT 180913 thửa 164; BT 180911 thửa 161; BT 180910 thửa 160; BV 634702 thửa 232; BV 634701 thửa 231; BV 634200 thửa 230; BV 634196 thửa 224; BV 634198 thửa 227.

+ Tờ bản đồ số 27: BV 634712 thửa 249

4. Về việc huy động vốn, thế chấp: Một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/06/2014 và ngày 26/6/2015 đã được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội.

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu

Thông báo số 579/TB-SXD ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng công trình: Đường giao thông thuộc một phần khu 2 và một phần khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City.

Văn bản số 46/NT-PCCC ngày 04/4/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH về việc nghiệm thu phòng cháy chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu B1a thuộc hạ tầng kỹ thuật Aqua Riverside City.

Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình thi công hạ tầng kỹ thuật Khu B2 và Hardscape trực đường số 16, Khu Quảng trường ngày 28/6/2022.

Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình thi công hạ tầng kỹ thuật khu B1b ngày 08/3/2023.

Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình thi công hạ tầng kỹ thuật Khu B1b đưa vào sử dụng ngày 08/03/2023 giữa chủ đầu tư và các nhà thầu;

Biên bản xác nhận nghiệm thu Hạ tầng kỹ thuật phân khu B1b và phân khu B2 ngày 25/07/2026 của dự án Khu đô thị Aqua Riverside City.

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 764 căn nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, TP. Đồng Nai được liệt kê trong Công văn số 52/2026-CV-LHP2 ngày 07/9/2026.

(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. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng

Công trình nhà ở 764 căn nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City thuộc trường được hợp được miễn cấp phép xây dựng và được khởi công theo Thông báo số 01/2022-CV-LHP2 ngày 10/01/2022 (69 căn) và Thông báo số 04/2026-TB-LHP2 ngày 08/8/2026 (695 căn).

2. Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Đối với 764 căn nhà ở 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 nhận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona của Công ty TNHH thành phố Aqua Dona tại Quyết định chủ trương số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai *(theo hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona ký kết giữa Công ty TNHH thành phố Aqua Dona và Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Long Hưng Phát ngày 15/3/2019)*

3. Giấy phép xây dựng, thông báo khởi công xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

a) Giấy phép xây dựng

- 764 căn nhà ở đã được Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai thẩm định tại Văn bản số 5039/SXD-QLXD ngày 23/9/2020 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu 2 và khu 4 của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Đồng Nai; Văn bản số 2920/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 25/3/2026 về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; Văn bản số 4389/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 03/8/2026 về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: nhà ở (643 căn) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City.

Quyết định số 01B.1/2022-QĐ-LHP2 ngày 05/01/2022 của Công ty TNHH

Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình nhà ở riêng lẻ và câu lạc bộ.

Quyết định số 11/2026-QĐ-LHP2 ngày 06/8/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng (695 căn).

Quyết định số 12/2026-QĐ-LHP2 ngày 06/8/2026 về phê duyệt Hồ sơ thiết kế thi công, chỉ dẫn kỹ thuật công trình nhà ở (695 căn) của dự án Khu đô thị Aqua Riverside City.

b) Thông báo khởi công xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng

- Thông báo khởi công xây dựng:

Thông báo số 01/2022-CV-LHP2 ngày 10/01/2022 và Thông báo số 04/2026-TB-LHP2 ngày 08/8/2026.

- Hồ sơ thiết kế xây dựng:

+ Văn bản số 5039/SXD-QLXD ngày 23/9/2020 về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu 2 và khu 4 của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Đồng Nai.

+ Văn bản số 2920/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 25/3/2026 về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

+ Văn bản số 4389/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 03/8/2026 về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: nhà ở (643 căn) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City.

+ Quyết định số 11/2026-QĐ-LHP2 ngày 06/8/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng (695 căn).

+ Quyết định số 12/2026-QĐ-LHP2 ngày 06/8/2026 về phê duyệt Hồ sơ thiết kế thi công, chỉ dẫn kỹ thuật công trình nhà ở (695 căn) của dự án Khu đô thị Aqua Riverside City.

4. Giấy tờ nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án tương ứng theo tiến độ của dự án được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng: 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

5. 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 764 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 tại dự án Khu đô thị Aqua Riverside City:

- Đã được UBND tỉnh cấp chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về Quyết định chủ

trương đầu tư dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Đồng Nai; Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 29/08/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Đồng Nai

- Phê duyệt quy hoạch tại các quyết định số Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh 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; Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh 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 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa; Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, 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.

- Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật (*quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 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 (*quy định 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 đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong hồ sơ Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City đã được phê duyệt quy hoạch tại các Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh 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; Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh 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 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua Riverside City tại xã Long

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

+ 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.

+ Văn bản số 5039/SXD-QLHĐ&VLXD, được Sở Xây Dựng Thành phố Đồng Nai cấp ngày 23/09/2020 về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu 2 và khu 4 của Dự án Aqua Riverside City (568 căn); Văn bản số 2920/SXD-QLHĐ&VLXD 25/03/2026 của Sở Xây Dựng Thành phố Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở (52 căn) tại lô đất SV4-4, SV4-5 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai; Văn bản số 4389/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 03/08/2026 của Sở Xây Dựng Thành phố Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở (643 căn) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Riverside City.

+ Thời gian và tiến độ thực hiện của Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định số 1026/QĐ-UBND ngày 29/08/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023): Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City 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 Khu đô thị Aqua Riverside City).

- 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)*: Văn bản số 17044/DON-CNTK ngày 07/9/2026 của Thuế thành phố Đồng Nai về ý kiến nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với dự án Khu đô thị Aqua Riverside City phường Long Hưng của Công ty TNHH đầu tư BĐS Long Hưng Phát; Văn bản số 10316/SNNMT-QH ngày 14/9/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về ý kiến hồ sơ liên quan đến dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng. Theo Văn bản số 52/2026-CV-LHP2 ngày 07/9/2026, Công ty TNHH đầu tư bất động sản Long Hưng Phát cam kết đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất và các loại phí có liên quan khi nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty TNHH thành phố Aqua Dona. Mặt khác, dự án Khu đô thị Aqua Riverside City được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung liên quan đến dự án, Công ty phải thực hiện hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết này.

7. Về công khai thông tin dự án: Dự án đã được công khai trên Trang thông tin điện tử của doanh nghiệp tại địa chỉ: <https://aquacity.com.vn/danh-muc-cong-bo-phap-ly-du-an-khu-do-thi-aqua-riverside-city/> và công khai trên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa chỉ: <https://thongtinbds.moc.gov.vn>.

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 52/2026-CV-LHP2 ngày 07/9/2026 của Công ty TNHH đầu tư bất động sản Long Hưng Phát.

- 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 và các quy định khác có liên quan. Theo hồ sơ do Công ty TNHH đầu tư bất động sản Long Hưng Phát cung cấp có 31 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các căn nhà ở nêu tại Mục III Văn bản này; trong đó có các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội; Ngoài ra, dự án Khu đô thị Aqua Riverside City được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; như vậy đối với 764 căn nhà ở nêu tại Mục III Văn bản này chưa đủ điều kiện để ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát toàn bộ hồ sơ pháp lý của từng căn nhà ở, chỉ được tổ chức ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua khi đủ điều kiện theo quy định và hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính có liên quan (*nếu có phát sinh*) do việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch; đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, đầy đủ của hồ sơ và việc tổ chức ký kết hợp đồng.

- 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 Trang thông tin tin điện tử của chủ đầu tư 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 trước khi thực hiện giao dịch bất động sản thuộc dự án 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 764 căn nhà ở (nêu tại Mục III Văn bản này) thuộc Dự án Khu đô thị Aqua Riverside City tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; tuy nhiên, theo hồ sơ do Công ty TNHH đầu tư bất động sản Long Hưng Phát cung cấp có 31 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các căn nhà ở nêu tại Mục III Văn bản này; trong đó có các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội; ngoài ra, dự án Khu đô thị Aqua Riverside City được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; như vậy đối với 764 căn nhà ở nêu tại Mục III Văn bản này chưa đủ điều kiện để ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; 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*), hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính có liên quan (*nếu có phát sinh*) do việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch và đáp ứng đầy đủ các quy định pháp luật khác có liên quan. Chủ đầu tư 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 và các quy định khác có liên quan.

- 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 bất động sản Long Hưng Phát 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 là cơ quan giải quyết thủ tục hành chính chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền, về những nội dung cho ý kiến và thời gian theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó. Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai thông báo đến Công ty TNHH đầu tư bất động sản Long Hưng Phát để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật. */s/*

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng đăng ký đất đai;
- UBND phường Long Hưng;
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (đăng website);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS.(Tủ)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đỗ Thành Phương