

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 28 tháng 9 năm 2026

Số: 6950 /SXD-QLN&TTBĐS

V/v điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai được đưa vào
kinh doanh đối với 767 căn nhà ở
thuộc Dự án Khu đô thị dịch vụ
thương mại cao cấp Cù lao
Phước Hưng - Phân khu 1

Kính gửi: Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang
(Địa chỉ: 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai nhận được Văn bản số 38/2026-CV-
AKN ngày 09/9/2026, 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 Phát
triển Bất động sản An Khang đối với 767 căn nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị dịch
vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng – Phân khu 1 tại phường Tam
Phước, thành phố Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-260911-170026
ngày 11/9/2026. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng
– Phân khu 1.

2. Địa điểm dự án: Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai.

3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang.

4. Tiến độ thực hiện dự án: Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Chứng
nhận lần đầu) số 3256568478 được Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp ngày
13/9/2025, tiến độ thực hiện dự án 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 767 căn nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo
đủ điều kiện được vào kinh doanh theo danh sách đính kèm Văn bản số
38/2026-CV-ANK ngày 09/09/2026 của Công ty TNHH Phát triển Bất động sản
An Khang, Công ty cung cấp 67 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (danh mục
67 giấy chứng nhận này kèm theo Văn bản số 38/2026-CV-ANK ngày
09/09/2026 (bản sao có chứng thực đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất kèm theo hồ sơ).

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 số 4282/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Khu 1);

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Chứng nhận lần đầu) số 3256568478 được Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính thành phố Đồng Nai) cấp ngày 13/9/2025.

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 tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2916/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 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 tháng 5 năm 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 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của UBND phường Tam Phước về việc đính chính Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 3949/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 16/04/2026 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng Công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và kè bờ tiếp giáp sông và kênh nội khu thuộc dự án;

- Văn bản số 2916/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 30/06/2026 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 767 căn;

- Quyết định số 14/2026-QĐ-AKN ngày 14/7/2026 phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (Thiết kế bản vẽ thi công) thuộc dự án Khu đô thị DVTM cao cấp Cù lao Phước Hưng – Phân khu 1 công trình Nhà ở (767 căn);

- Quyết định số 15/2026-QĐ-AKN ngày 14/7/2026 phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng – Phân khu 1 công trình Nhà ở (767 căn);

- Thông báo số 05/2026-TB-AKN ngày 14/7/2026 của Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang về việc khởi công công trình Nhà ở (767 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 1 tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai.

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,...):

- Đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai) chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai) - khu 1 từ Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng cho Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang tại Quyết định số 4282/QĐ-UBND ngày 13/11/2020;

- Quyết định số 2849/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao cho Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước - thể dục thể thao thuộc một phần dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 1, tại phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Trích lục bản đồ địa chính số 10102/2025 (Có chuyển vẽ ranh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai) do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập, phát hành ngày 09 tháng 12 năm 2025;

- Quyết định số 421/QĐ-UBND ngày 30 tháng 1 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh diện tích giao đất tại Điều 1 Quyết định số 2849/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2023;

- 67 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo Văn bản số 38/2026-CV-ANK ngày 09/09/2026.

4. Về việc huy động vốn, thế chấp: Quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở (67 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu tại mục II.3) đang được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (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 AQ286.PK1-KTH-018-CSI-I-001, ngày 07/9/2026 giữa Chủ đầu tư và nhà thầu Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Khải Thành, nghiệm thu hạng mục Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải giai đoạn 1.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số AQ286.PK1-SD11-MEP-I-001, ngày 07/9/2026 giữa Chủ đầu tư và nhà thầu Công ty Cổ phần Sông Đà 11, 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 767 căn nhà ở thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 1 được liệt kê tại phụ lục kèm theo Công văn 38/2026-CV-ANK ngày 09/09/2026 của Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang; đã được liệt kê trong Văn bản số 2916/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 30/06/2026 của Sở Xây dựng. *(Phụ lục Danh sách gửi 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:

1. Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: 767 căn nhà ở thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 1 đã được Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và có Thông báo khởi công số 05/2026-TB-AKN ngày 14/7/2026.

2. Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: 767 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 quyền sử dụng đất của Công ty, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 67 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019 (đã liệt kê tại phụ lục kèm theo Văn bản số 38/2026-CV-ANK ngày 09/09/2026 của công ty).

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

- Theo nội dung Văn bản số 2916/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 30/06/2026 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở (767 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 1, thì 767 căn nhà ở 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.

- Thông báo khởi công xây dựng công trình Nhà ở (767 căn), Văn bản số 05/2026-TB-AKN ngày 14/7/2026 của Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở *(nêu tại mục II.2)*.

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: 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. 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 767 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 đã được Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (Chứng nhận lần đầu) số 3256568478 cấp ngày 13/9/2025; UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012; UBND thành phố Biên Hòa điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 tại Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025; UBND phường Tam Phước đính chính Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/11/2025.

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 (Chủ đầu tư cam kết tại Văn bản số 38/2026-CV-ANK ngày 09/09/2026).

- 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 chỉ tiêu sử dụng đất: Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai quy định: “*b) Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026 - 2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Các địa phương khi tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương đến từng đơn vị hành chính cấp xã.*” Theo khoản 1 Điều 18 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ thì việc điều chỉnh phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 65 của Luật Đất đai và được phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch tỉnh theo quy định của pháp luật về quy hoạch. Ngày 27/2/2026, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 779/QĐUBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó, phân bổ

chỉ tiêu sử dụng đất ở tại đô thị đến năm 2030 cho phường Tam Phước là 726,67 ha tại Phụ lục XXVI-12 kèm theo Quyết định.

+ Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 1 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012; UBND thành phố Biên Hòa điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 tại Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025; UBND phường Tam Phước đính chính Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 2321/QĐ-UBND ngày 28/11/2025.

+ 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 2916/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 30/06/2026 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở (767 căn) thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 1, thì 767 căn nhà ở 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.

+ Thời gian và tiến độ thực hiện của Dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3256568478 được Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/9/2025 (Chứng nhận lần đầu).

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023): Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 1 đã được 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 51, mục I, Phụ lục I Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng - Phân khu 1).

- 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*): Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 67 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019 (Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang cung cấp kèm theo hồ sơ); Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến tại Văn bản số 10315/SNNMT-QH ngày 14/9/2026; Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang xác nhận “Về nghĩa vụ tài chính về đất đai và các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan: Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang xác nhận dự án đã được Nhà nước giao đất, cấp GCN QSDĐ theo quy định pháp luật. Đến thời điểm nộp hồ sơ, Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định. 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

cam kết thực hiện đầy đủ theo quy định và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết này” tại mục VII Văn bản số 38/2026-CV-ANK ngày 09/09/2026. Mặt khác, UBND thành phố Biên Hòa (cũ) ban hành Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, 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 website: <https://aquacity.com.vn/danh-muc-cong-bo-phap-ly-du-an-aqua-phoenix-phan-khu-1/> 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>.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - Phân khu 1, đối với 767 căn nhà ở thuộc dự án Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh quy định tại Điều 24 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 38/2026-CV-ANK ngày 09/09/2026 của Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang.

- 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. Theo hồ sơ do Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Khang cung cấp có 67 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 TMCP Việt Nam Thịnh Vượng; Ngoài ra, dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng - phân khu 1 được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (cũ) về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Như vậy đối với 767 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, và chỉ 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 cổng thông 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.

- Khi phát sinh giao dịch về 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.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

- Chủ đầu tư chưa được ký Hợp đồng bán, cho thuê mua đối với các căn nhà ở mà quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này đã được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bắc Sài Gòn (*danh sách kèm theo Văn bản này*). 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.

- 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, đúng quy hoạch, thiết kế đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Thực hiện việc nghiệm thu xây dựng công trình theo đúng quy định của pháp luật.

- 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 Phát triển Bất động sản An Khang 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 Phát triển Bất động sản An Khang để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật. *f. w*

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC Thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- VP Đăng ký đất đai;
- UBND phường Tam Phước (*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