



Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng 3 năm 2026

V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 87 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần khu số 2 - Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 10/2026-CV-ĐLV ngày 10/3/2026, 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 Bất động sản Đà Lạt Valley đối với 87 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần khu số 2 - Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-260310-170027 ngày 11/3/2026. 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 Waterfront City.
2. Địa điểm dự án: Phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.
4. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2019 đến năm 2030 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.

5. Số lượng 87 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 10/2026-CV-ĐLV ngày 10/3/2026 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley, cụ thể: 87 căn nhà ở thấp tầng nằm trong thửa đất được cấp GCN QSD đất số BV 047193 thửa 686, TĐĐ số 18; số BV 047194 thửa 688 TĐĐ số 18; số BV 047195 thửa 689 TĐĐ số 18.

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 336/QĐ-UBND ngày 04/02/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp nhận chuyển nhượng một phần dự án Waterfront Dona diện tích 850.862 m² tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa cho Công ty TNHH Bất động

sản Đà Lạt Valley;

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2023/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1025/QĐ-UBND ngày 29/08/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai (điều chỉnh lần thứ 02).

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

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

- Quyết định số 3782/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 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 Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo Đánh giá tác động môi trường dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, quy mô diện tích 85,086 ha, quy mô dân số 11.468 người tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 278/TD-PCCC ngày 14/07/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 3022/SXD-QLXD ngày 18/06/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (quy mô diện tích khoảng 474.876,0m²) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Văn bản số 3939/SXD-QLXD ngày 05/08/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, gồm: Khu số 1 khoảng 226.843,0m² và Khu số 2 khoảng 120.385,8 m² của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Văn bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (quy mô diện tích khoảng 474.876,0 m²) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City;

- Giấy phép xây dựng số 15/GPXD ngày 16/04/2021 của Sở Xây dựng;

- Văn bản số 2227/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 04/06/2025 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 228 căn;

- Quyết định số 04A/2025-QĐ-ĐLV ngày 05/06/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt dự án đầu tư công trình Các mẫu nhà của 133 căn nhà ở riêng lẻ thuộc các tiểu khu LB03 (7A2) và LB04 (7A3) + 95 căn nhà ở riêng lẻ thuộc tiểu khu TB01 (7A4) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 04B/2025-QĐ-ĐLV ngày 26/06/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, Chỉ dẫn kỹ thuật công trình Các mẫu nhà của 133 căn nhà ở riêng lẻ thuộc các tiểu khu LB03 (7A2) và LB04 (7A3) + 95 căn nhà ở riêng lẻ thuộc tiểu khu TB01 (7A4) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Thông báo khởi công số 01/2026-TB-ĐVL ngày 25/1/2026 về thi công kết cấu, hoàn thiện và MEP các căn nhà ở riêng lẻ.

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,...):

- 87 căn nhà ở thấp tầng nằm trên các thửa đất theo 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/12/2014, ký hiệu: BV 047193 thửa 686, TĐĐ 18; BV 047194 thửa 688 TĐĐ 18; BV 047195 thửa 689 TĐĐ 18.

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 TMCP Quân Đội (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 hạng mục công trình ngày 24/01/2026 – Hạng mục hạ tầng kỹ thuật khu 7A4;

- Các Biên bản nghiệm thu công việc 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 87 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City được liệt kê trong Công văn số 10/2026-CV-ĐVL ngày 10/3/2026 (đã được liệt kê trong Văn bản số 2227/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 04/6/2025 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: 87 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City 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: 87 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 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 (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:

- Theo nội dung Văn bản số 2227/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 04/6/2025 của Sở Xây dựng thì 87 căn nhà ở thấp tầng nêu trên thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14.

- Thông báo khởi công số 01/2026-TB-ĐVL ngày 25/1/2026 về thi công kết cấu, hoàn thiện và MEP các căn nhà ở riêng lẻ.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:

+ Văn bản số 2227/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 04/06/2025 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 228 căn;

+ Quyết định số 04A/2025-QĐ-ĐLV ngày 05/06/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt dự án đầu tư công trình Các mẫu nhà của 133 căn nhà ở riêng lẻ thuộc các tiểu khu LB03 (7A2) và LB04 (7A3) + 95 căn nhà ở riêng lẻ thuộc tiểu khu TB01 (7A4) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

+ Quyết định số 04B/2025-QĐ-ĐLV ngày 26/06/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công, Chỉ dẫn kỹ thuật công trình Các mẫu nhà của 133 căn nhà ở riêng lẻ thuộc các tiểu khu LB03 (7A2) và LB04 (7A3) + 95 căn nhà ở riêng lẻ thuộc tiểu khu TB01 (7A4) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

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 87 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 phê duyệt chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 2023/QĐ-UBND ngày 16/06/2020; điều chỉnh lần thứ 01 tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024; điều chỉnh lần thứ 02 tại Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 29/08/2025; UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27/01/2014; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại 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 3782/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

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 11/2026-CV-ĐLV ngày 10/3/2026).

- 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 Aqua Waterfront City đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27/01/2014; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại 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 3782/QĐ-UBND ngày 16/06/2025.

+ 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 Bất động sản Đà Lạt Valley đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 15/GPXD ngày 16/04/2021.

+ Thời gian và tiến độ thực hiện của Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 29/8/2025.

+ 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 Waterfront City 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 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 Khu đô thị thương mại dịch vụ thành phố Waterfront).

- 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 87 căn nhà ở đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 (đã liệt kê tại mục II.3 của Văn bản này).

7. Về công khai thông tin dự án: Tại Văn bản số 10/2026-CV-ĐLV ngày 10/3/2026, Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley 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-khu-do-thi-aqua-waterfront-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 10/2026-CV-ĐLV ngày 10/3/2026, Văn bản số 11/2026-CV-ĐLV ngày 10/3/2026 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.

- 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 I.5 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 TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đồng Nai.

- 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

công 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 87 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần khu số 2 - Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (theo phụ lục đính kèm) đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Chủ đầu tư chưa được ký Hợp đồng bán, cho thuê mua các căn nhà ở (*nêu tại mục I.5 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 TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. 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 Bất động sản Đà Lạt Valley 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.

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 Bất động sản Đà Lạt Valley 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