



Số: /SoXD-QLN&TTBĐS  
V/v điều kiện của bất động sản  
hình thành trong tương lai được  
đưa vào kinh doanh đối với các  
căn nhà ở thuộc dự án Khu dân  
cư theo quy hoạch tại xã Phước  
An, tỉnh Đồng Nai của Công ty  
Cổ phần Địa ốc Thăng Long  
(Hồ sơ một cửa)

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 06/2025/TL-PLĐT-XD ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long (*Công ty Thăng Long*) về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản đối với 940 căn nhà riêng lẻ tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long (*kèm theo hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án*), mã biên nhận hồ sơ số H19.14-250915-6048 ngày 16/9/2025. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin về bán nhà ở hình thành trong tương lai.**

- Tên dự án: Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long.
- Địa điểm: Xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô diện tích đất khoảng 153.769 m<sup>2</sup>, thuộc Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An (*diện tích khoảng 150 ha*).

Công ty Thăng Long là chủ đầu tư thứ cấp, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật tại Dự án Khu dân cư quy hoạch tại xã Phước An của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị, số lượng 940 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 06/2025/TL-PLĐT-XD ngày 11/9/2025, cụ thể:

+ Nhóm nhà ở số 1:

\* Lô LK13 (50 ô đất, diện tích đất: 7.581m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 50.

\* Lô LK14 (46 ô đất, diện tích đất: 6.938m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 46.

+ Nhóm nhà ở số 2:

\* Lô SLA (58 ô đất, diện tích đất: 9.920m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 34; Từ ô đất số 37 đến số 60.

- \* Lô SLB (54 ô đất, diện tích đất: 9.330m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 3 đến số 56.
  - \* Lô SLF (44 ô đất, diện tích đất: 6.911m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 44.
  - \* Lô SLG (44 ô đất, diện tích đất: 6.911m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 44.
  - \* Lô LK1 (44 ô đất, diện tích đất: 5.593m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 3 đến số 46.
  - \* Lô LK2 (46 ô đất, diện tích đất: 5.976m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 46.
  - \* Lô LK3 (46 ô đất, diện tích đất: 5.976m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 46.
  - \* Lô LK4 (46 ô đất, diện tích đất: 5.976m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 46.
  - \* Lô LK5 (54 ô đất, diện tích đất: 8.495m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 54.
  - \* Lô LK6 (50 ô đất, diện tích đất: 7.792m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 50.
  - \* Lô LK7 (56 ô đất, diện tích đất: 7.803m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 56.
  - \* Lô LK8 (56 ô đất, diện tích đất: 7.803m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 56.
  - \* Lô LK9 (56 ô đất, diện tích đất: 7.355m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 56.
  - \* Lô LK10 (41 ô đất, diện tích đất: 6.191m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 41.
  - \* Lô LK11 (41 ô đất, diện tích đất: 6.186m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 41.
  - \* Lô BT1 (28 ô đất, diện tích đất: 7.054m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 28.
  - \* Lô BT2 (32 ô đất, diện tích đất: 9.739m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 32.
  - \* Lô BT3 (28 ô đất, diện tích đất: 7.054m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 28.
  - \* Lô BT4 (20 ô đất, diện tích đất: 7.185m<sup>2</sup>): Từ ô đất số 1 đến số 20.
- Tổng số nhà ở hình thành trong tương lai là 940 căn (*phụ lục đính kèm*).

## **II. Pháp lý của Dự án**

### **1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của Dự án**

- Quyết định số 2905/QĐ.CT.UBT ngày 10/9/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Bộ Xây dựng lập thủ tục đầu tư xây dựng phát triển khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Hợp đồng số 114/HUD-HĐKT ngày 06/8/2010 ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long và Tập đoàn phát triển nhà và Đô thị về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật các lô đất số: LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 tại Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (*nay là xã Phước An, tỉnh Đồng Nai*).

- Văn bản số 2791/SXD-QLN-TTBĐS ngày 05/7/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc hướng dẫn thủ tục đối với nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư xây dựng Dự án nhà ở thương mại thuộc Khu đô thị mới Phước An,

huyện Nhơn Trạch.

## 2. Về hồ sơ quy hoạch

- Quyết định số 5563/QĐ.CT.UBT ngày 17/11/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 18/02/20214 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 1) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định 5099/QĐ-UBND ngày 10/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch về việc ban hành quy định quản lý xây dựng điều chỉnh (lần 1) theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Phước An, huyện Nhơn Trạch (quy mô 150ha) do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị (HUD) làm chủ đầu tư.

## 3. Về hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng của Dự án

- Văn bản số 486/SXD-QLXD 10/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà ở riêng lẻ 940 căn tại các lô đất: LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 của Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 122/SXD-QLXD ngày 12/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở riêng lẻ 940 căn tại các lô đất: LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 của Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

- Văn bản số 5332/SXD-QLQHKT ngày 07/10/2020 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận điều chỉnh Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Phước An, huyện Nhơn Trạch.

## 4. Về Giấy phép thi công, xây dựng

Công trình bao gồm 940 căn nhà ở riêng lẻ tại các lô đất LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 của Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm e, Khoản 2, Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 và được sửa đổi, bổ sung bởi Điểm b, Khoản 1, Điều 79 Luật Điện lực 2024.

## 5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu

Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng lô đất xây dựng nhà thấp tầng của Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị (tại Hợp đồng số 114/HUD-HĐKT ngày 06/8/2010) đã được xây dựng và đưa vào sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho đơn vị nhận chuyển nhượng (kèm các Biên bản nghiệm thu hạng mục công trình đưa vào sử dụng).

**6. Về thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có)**

- Quyết định số 11318/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị để đầu tư xây dựng khu đô thị mới Phước An tại các xã Long Thọ, Phước An, Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Xây dựng để xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

- Số lượng 940 lô đất LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đính kèm bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

**7. Về thẩm duyệt PCCC, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường**

- Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 05/4/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "*Khu đô thị mới Phước An*" tại các xã Phước An, Long Thọ, Hiệp Phước huyện Nhơn Trạch của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt Phòng cháy và chữa cháy số 204/TD-PCCC (HDPC) ngày 29/4/2014 do Sở Cảnh sát PCC&CC tỉnh Đồng Nai cấp.

### **III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán**

Thông tin chi tiết của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (theo điều kiện quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023) đối với 940 căn nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai được nêu tại danh sách trong Phụ lục đính 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**

- Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: 940 căn nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai thông báo đủ điều kiện 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.

- **Giấy tờ về quyền sử dụng đất:** 940 căn nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai 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 các Quyết định số 11318/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị để đầu tư xây dựng khu đô thị mới Phước An tại các xã Long Thọ, Phước An, Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch; Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Xây dựng để xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch. Số lượng 940 lô đất LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 của dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- **Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long đã thông báo khởi công 940 căn nhà ở thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai (*nêu tại Phụ lục đính kèm*) đến Sở Xây dựng tại Thông báo khởi công số 05/2025/TB/TLR-QLDA ngày 13/8/2024.

- **Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở:** Văn bản số 486/SXD-QLXD 10/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà ở riêng lẻ 940 căn tại các lô đất: LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 của Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch. Văn bản số 122/SXD-QLXD ngày 12/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở riêng lẻ 940 căn tại các lô đất: LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 của Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch; Quyết định số 01/2020/TL/QĐ-HĐQT ngày 17/02/2020 của Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại Khu đô thị mới Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ điểm e, khoản 2, Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 và được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b, khoản 1, Điều 79 Luật Điện lực 2024 thì công trình xây dựng tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai thuộc trường hợp được miễn phép xây dựng.

- **Giấy tờ về nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng**

- Hạng mục đường giao thông và thoát nước mưa: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng số 01/68/682/BBNT-HTHMDVSD/2016 ngày 02/11/2016; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 02/11/2016; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 10/9/2010; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 14/01/2011; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 19/5/2010; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 28/7/2010;

- Hạng mục thoát nước bản: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 10/9/2010; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 30/11/2010; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 17/12/2009.

- Hạng mục cấp nước: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 06/7/2016; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 15/12/2010; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 04/11/2011.

- Hạng mục điện chiếu sáng: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 15/6/2014; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 29/12/2015;

- Hạng mục điện trung và hạ áp: Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành ngày 27/12/2016; Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành số 47/BBNT-PCĐN ngày 09/12/2016.

- Hạng mục cây xanh vỉa hè: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 18/12/2009; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 06/8/2013; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng số 01/361/HTHMDVSD/2016 ngày 28/9/2016; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 20/4/2016.

- Hạng mục đầu nối thoát nước bản, cấp nước: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng ngày 15/4/2011.

- **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:** Số lượng 940 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 thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm tại Quyết định số 2905/QĐ.CT.UBT ngày 10/9/2003; đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định số 5563/QĐ.CT.UBT ngày 17/11/2004 và Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày

18/02/2014; đã được Tập đoàn phát triển nhà và Đô thị (*nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị*) chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật các lô đất số: LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 tại Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch cho Công ty Thăng Long tại Hợp đồng số 114/HUD-HĐKT ngày 06/8/2010; đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai hướng dẫn thủ tục đối với nhà đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư xây dựng Dự án nhà ở thương mại thuộc Khu đô thị mới Phước An, huyện Nhơn Trạch tại Văn bản số 2791/SXD-QLN-TTBĐS ngày 05/7/2019; Văn bản số 486/SXD-QLXD 10/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà ở riêng lẻ 940 căn tại các lô đất: LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 của Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch. Văn bản số 122/SXD-QLXD ngày 12/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình nhà ở riêng lẻ 940 căn tại các lô đất: LK13, LK14 nhóm nhà ở số 1; LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, SLA, SLB, SLF, SLG, BT1, BT2, BT3, BT4 nhóm nhà ở số 2 của Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

- **Về công khai thông tin dự án:** Công ty Thăng Long đã công khai thông tin về 940 căn nhà ở riêng lẻ tại Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai lên trang website của Công ty cụ thể tại địa chỉ sau: <https://www.thanglongreal.vn/tin-tuc/tin-thang-long-real/cap-nhat-ho-so-phap-ly-khu-dan-cu-theo-quy-hoach-tai-xa-phuoc-an-tinh-dong-nai-sfc>. Qua kiểm tra thông tin đăng tải cho thấy thông tin đầy đủ theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- **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. Hiện tại, Sở Xây dựng chưa tiếp nhận thông tin dự án có tranh chấp, kê biên, cấm giao dịch, bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch...

- **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 Luật Kinh doanh bất động sản 2023*):

Tại khoản 2 Điều 83 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “2. Dự án bất động sản đã đáp ứng yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 trước ngày Luật

*này có hiệu lực thi hành thì không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này; trường hợp dự án bất động sản thực hiện thủ tục điều chỉnh sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản theo quy định của Luật này”.*

Qua rà soát, kể từ 01/8/2024 (*Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành*) đến nay dự án chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh. Do đó, căn cứ các quy định nêu trên thì dự án không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

**- 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):**

+ 940 ô đất xây căn nhà ở riêng lẻ tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất. Tại thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận nêu trên, Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

+ Căn cứ khoản 3 Điều 135 Luật Đất đai năm 2024 quy định về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau: *"3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.*

*Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền xác định không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính; trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất."*

+ Theo quy định tại Điều 18, 19 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất thì không có trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

+ Theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất thì không có trường hợp được ghi nợ tiền sử dụng đất đối với tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên, công trình 940 căn nhà ở riêng lẻ tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai phải hoàn thành



nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật trước khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Mặt khác, các ô đất xây dựng công trình 940 căn nhà ở riêng lẻ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp các Giấy chứng nhận cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (*chủ đầu tư cấp I*) và đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đăng ký biến động sang tên cho Công ty Thăng Long (*chủ đầu tư thứ cấp*); sau đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp tách Giấy chứng nhận các ô đất theo quy hoạch cho Công ty Thăng Long, có nghĩa là Công ty Thăng Long đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

## **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 việc thực hiện đúng quy định trong quá trình đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình thuộc dự án.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Việc bán, cho thuê mua nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 18, 19 của Luật Nhà ở 2023 và Điều 4, 5, 7 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại các Văn bản số 06/2025/TL-PLĐT-XD ngày 11 tháng 9 năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản đối với 940 căn nhà riêng lẻ tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm 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 sau khi hệ thống thông tin này hoạt động ổn định.

- 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 xây các căn nhà ở thuộc dự án theo đúng thiết kế đã được thẩm định, phù hợp với mẫu nhà ở theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu các công trình xây dựng nếu thuộc đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị

định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ trước khi đưa vào sử dụng.

- 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:

+ Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở 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 (*bao gồm cả nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài*) 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**

1. 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.

2. Trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long*) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất liên quan trước khi ký hợp đồng mua bán với khách hàng (*quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật nhà ở 2023*).

3. 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.

**4.** 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)*.

**5.** Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

Kết quả giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính tại Văn bản này thực hiện cơ sở nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính trong các lĩnh vực xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long 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;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai;
- UBND xã Phước An *(để theo dõi, kiểm tra)*;
- Văn phòng Sở *(đăng Website)*;
- Lưu: VT, QLNN-TTBĐS. LM

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**