



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 đô  
thị Du lịch sinh thái Đại Phước  
xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai  
của Công ty Cổ phần Đại Phước  
Swancity One Mea  
(Hồ sơ một cửa)

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 174/TB-DSM ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea 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 342 căn nhà riêng lẻ tại dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea (kèm theo hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án), mã biên nhận hồ sơ số H19.14-251127-5012 ngày 28/11/2025. 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: Dự án Đại Phước Oasia Swanbay thuộc Phân khu 1, 2, 3 - Giai đoạn 1 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea.

- Địa điểm: Cù lao Ông còn tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

Quy mô: Diện tích đất khoảng 344.114 m<sup>2</sup> thuộc Phân khu 1, 2, 3 theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 (quy mô 923.231 m<sup>2</sup>) Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 24/7/2017.

Mục tiêu: đầu tư, xây dựng các căn hộ chung cư, khu biệt thự và khu trung tâm thương mại với hệ thống kỹ thuật hạ tầng hoàn chỉnh để cho thuê hoặc bán, thuộc dự án cấp hai Khu đô thị sinh thái Đại Phước do Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng làm chủ đầu tư (Nhà đầu tư cấp I)- Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea(Nhà đầu tư cấp II).

## **II. Pháp lý của Dự án**

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

- Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước (*Nhà đầu tư cấp I*) với quy mô khoảng 464,559 ha được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho DIC Corp thuộc Bộ Xây dựng lập thủ tục đầu tư xây dựng một phần Khu đô thị Du lịch Cù lao Ông Cò tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch tại quyết định số 1667/QĐ.CT.UBT ngày 05/6/2003 và được Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 371/TTg-CN ngày 05/4/2005.

- Ngày 22/11/2013, UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000395 chứng nhận lần đầu cho Công ty TNHH Taekwang – Dic (*do Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Công ty TNHH Jeong San Hàn Quốc liên doanh thành lập – Nhà đầu tư cấp II*); chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 18/02/2014.

- Công ty TNHH Taekwang – Dic được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9804813822 chứng nhận lần đầu ngày 22/11/2013; chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 11/10/2018; chứng nhận thay đổi lần thứ 2 ngày 16/7/2024 (*đổi tên dự án từ dự án Công ty TNHH Taekwang - DIC thành dự án Đại Phước Oasia Swanbay, đổi tên tổ chức kinh tế thực hiện dự án từ Công ty TNHH Taekwang - DIC thành Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea*).

## **2. Về hồ sơ quy hoạch**

- Quyết định số 4176/QĐ.CT.UBT ngày 19/4/2004 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (*Phân khu*) tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước tại cù lao Ông Cò, huyện Nhơn Trạch với quy mô, diện tích 464,559 ha.

- Quyết định số 4508/QĐ.CT.UBT ngày 30/11/2005 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 (*Quy mô 233,95 ha*) Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 24/7/2017 của UBND tỉnh về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phân khu 1, 2, 3 – Giai đoạn 1 – Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.

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

- Văn bản số 505/SXD-QLXD ngày 29/01/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án Công ty TNHH Taekwang-DIC thuộc Phân khu 1, 2, 3 - Giai đoạn 1 - Khu Đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 129/QĐ-DSMEA ngày 09/12/2024 của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án dự án Đại Phước Oasia Swanbay thuộc Phân khu 1, 2, 3 -

Giai đoạn 1 - Khu Đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 4140/SoXD-QLHD&VLXD ngày 24/11/2025 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 riêng lẻ (342 căn) thuộc dự án Đại Phước Oasia Swanbay tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2710/DSM-PM ngày 27/10/2025 của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea về phê duyệt thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở công trình nhà ở riêng lẻ (342 căn) của dự án Đại Phước Oasia Swanbay thuộc Phân khu 1, 2, 3 - Giai đoạn 1 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

#### **4. Về Giấy phép thi công, xây dựng**

Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 31/12/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea được phép xây dựng công trình hạ tầng Dự án Đại Phước Oasia Swanbay.

#### **5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu**

Văn bản số 3930/SoXD-QLCLXD ngày 20/10/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra theo giấy phép xây dựng được cấp đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Dự án Đại Phước Oasia Swanbay thuộc Phân khu 1, 2, 3 – Giai đoạn 1 – Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea làm chủ đầu tư.

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

- Tổng diện tích đất Phân khu 1, 2, 3 – Giai đoạn 1 là 923.231,0 m<sup>2</sup> đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất cho Công ty Đầu tư Phát triển Xây Dựng tại Quyết định số 5510/QĐ.CT.UBT ngày 15/11/2004 và được điều chỉnh tại Quyết định số 4506/QĐ.UBND ngày 21/12/2007;

- Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng đã có biên bản bàn giao đất dự án Công ty TNHH Taekwang – DIC (nay là Dự án Đại Phước Oasia Swanbay) cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Taekwang – DIC (nay là Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea) ngày 31/12/2013 với tổng diện tích là 344.114 m<sup>2</sup> thuộc một phần Phân khu 1, 2, 3 - Giai đoạn 1 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước.

- Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea đã đăng ký biến động cho 58 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/11/2024, thay đổi tên từ Công ty TNHH Taekwang – DIC thành Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea.

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

- Văn bản số 23/TD-PCCC ngày 17/9/2025 của Phòng Cảnh sát PCC&CC tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 84/NT-PCCC ngày 08/10/2025 của Phòng Cảnh sát PCC&CC tỉnh Đồng Nai.

### **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 342 căn nhà riêng lẻ tại dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea 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:** 342 căn nhà riêng lẻ tại dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea 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:** 342 căn nhà riêng lẻ tại dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea; 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 58 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/11/2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp.

- **Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea đã thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng tại Thông báo khởi công số 2910/DSM-PM ngày 29/10/2025.

- **Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở:** Văn bản số 505/SXD-QLXD ngày 29/01/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án Công ty TNHH Taekwang-DIC thuộc Phân khu 1, 2, 3 - Giai đoạn 1 - Khu Đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 129/QĐ-DSMEA ngày 09/12/2024 của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án dự án Đại Phước Oasia Swanbay thuộc Phân khu 1, 2, 3 - Giai đoạn 1 - Khu Đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Văn bản số 4140/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 24/11/2025 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 riêng lẻ (342 căn) thuộc dự án Đại Phước Oasia Swanbay tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 2710/DSM-PM ngày 27/10/2025 của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea về phê duyệt thiết kế xây dựng

sau thiết kế cơ sở công trình nhà ở riêng lẻ (342 căn) của dự án Đại Phước Oasia Swanbay thuộc Phân khu 1, 2, 3 - Giai đoạn 1 - Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, 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 đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea 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**

Văn bản số 3930/SoXD-QLCLXD ngày 20/10/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra theo giấy phép xây dựng được cấp đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Dự án Đại Phước Oasia Swanbay thuộc Phân khu 1,2,3 – Giai đoạn 1 – Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea làm chủ đầu tư.

**- 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 342 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 đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho DIC Corp thuộc Bộ Xây dựng lập thủ tục đầu tư xây dựng một phần Khu đô thị du lịch Cù lao Ông Cònb tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch tại quyết định số 1667/QĐ.CT.UBT ngày 05/6/2003 và được Thủ tướng Chính phủ cho phép đầu tư dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 371/TTg-CN ngày 05/4/2005; UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 471023000395 ngày 22/11/2013 chứng nhận lần đầu cho Công ty TNHH Taekwang – Dic (do Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Công ty TNHH Jeong San Hàn Quốc liên doanh thành lập – Nhà đầu tư cấp II); chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 18/02/2014; đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch tại các Quyết định số 4176/QĐ.CT.UBT ngày 19/4/2004; Quyết định số 4508/QĐ.CT.UBT ngày 30/11/2005; Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 24/7/2017; đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế nêu tại Mục 3 Phần II Văn bản này.

**- Về công khai thông tin dự án:** Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea đã công khai thông tin về 342 căn nhà ở riêng lẻ tại dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai lên trang website của Công ty cụ thể tại địa chỉ sau: <https://dsmea.vn/projects/Swancity-one>. 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 đề 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)

+ 342 ô đất xây nhà ở riêng lẻ tại dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea 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 342 căn nhà ở riêng lẻ tại dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea 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 342 căn nhà ở riêng lẻ đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đăng ký biến động sang tên cho Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp các Giấy chứng nhận cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng (*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 Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea ngày 13/11/2024.

## **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.

- Tuân thủ nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- 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 2023.

- 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 174/TB-DSM ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea 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 342 căn nhà riêng lẻ tại dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea và Văn bản số 176/DSMEA-IS ngày 27/11/2025.

- 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.

- Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật; Không được ủy quyền cho tổ chức, các nhân khác ký Hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở (*quy định tại khoản 4 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*); Xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ các quy chuẩn về xây dựng (*quy định tại khoản 6 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 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 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 Đại Phước Swancity One Mea) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, 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).

## **VII. Nội dung khác**

Liên quan nội dung bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tại dự án, tại khoản e Điều 7 giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 471023000395 chứng nhận lần đầu ngày 22/11/2013 của UBND tỉnh cấp cho Công ty TNHH Teakvwang - DIC (nay là Công ty cổ phần Đại Phước Swancity One Mea) quy định: “*Thực hiện việc bàn giao cho địa phương diện tích đất có hạ tầng để xây dựng nhà ở xã hội theo tỷ lệ và phương thức do UBND tỉnh Đồng Nai quyết định*”.

Ngày 05/7/2024, UBND tỉnh có Văn bản số 7788/UNND-KTN về hồ sơ điều chỉnh dự án Công ty TNHH Teakwang – Dic tại xã Đại Phước, huyện

Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai, trong đó có nội dung: “...*giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND huyện Nhơn Trạch và các đơn vị liên quan làm việc cụ thể với Công ty TNHH Teakwang – Dic để rà soát, làm rõ việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại dự án, báo cáo đề xuất UBND tỉnh chỉ đạo xử lý theo quy định*”.

Do đó, về nội dung này, trường hợp qua rà soát nêu dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea thuộc trường hợp phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại dự án thì Công ty thực hiện trách nhiệm việc bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (*hoặc được chấp thuận được thực hiện nộp bằng tiền*) theo quy định.

Trên đây là các nội dung xác nhận 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 342 căn nhà riêng lẻ tại dự án Khu đô thị Du lịch sinh thái Đại Phước xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea; Công ty Cổ phần Đại Phước Swancity One Mea 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 Đại Phước Swancity One Mea 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 Đại Phước (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS. LMH

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**