



Số: /SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai được đưa vào
kinh doanh đối với một số căn nhà ở
thấp tầng thuộc một phần Khu số 2
dự án Khu đô thị Aqua Riverside
City, xã Long Hưng, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 59/2024-CV-LHP2 ngày 23/12/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc xác nhận điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 438 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Riverside City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và Giấy tiếp nhận hồ sơ có mã biên nhận số H19.14-241225-1839 ngày 25/12/2024 ngày hẹn trả 10/01/2025; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Khu đô thị Aqua Riverside City.
2. Địa điểm dự án: xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát.
4. Diện tích dự án khoảng 76,75 ha thuộc Khu 1, Khu 2 và Khu 4 trong dự án Aqua Dona theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/5/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (*diện tích trên Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh*).
5. Mục tiêu đầu tư: đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu đô thị gồm các khu nhà ở, cao ốc văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ du lịch với sự đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.
6. Tiến độ thực hiện dự án tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 02/11/2019 của UBND tỉnh (*cụ thể: Giai đoạn 1: từ năm 2019-2022; Giai đoạn 2: từ năm 2022-2030; Giai đoạn 3: sau năm 2030*).
7. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh 438 căn nhà ở thấp tầng nằm trên 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có danh sách đính kèm Văn bản số 59/2024-CV-LHP2 ngày 23/12/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát.

II. Pháp lý của Dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư

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

2. Về hồ sơ quy hoạch

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (*quy mô: khoảng 305ha*).

- Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/5/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai đính chính Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

3. Về hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng, thẩm duyệt PCCC của dự án

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

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

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

- Giấy chứng nhận số 53/TD-PCCC ngày 02/3/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy hạ tầng kỹ thuật Aqua Riverside City.

- Văn bản số 5767/SXD-QLCLXD ngày 28/10/2020 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng hạng mục công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “*Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai*” của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

- Văn bản số 5039/SXD-QLXD ngày 23/9/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu 2 và Khu 4 của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

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

- Quyết định số 01B/2022-QĐ-LHP2 ngày 05/01/2022 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục: Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu số 2 của dự án.

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

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

- Văn bản số 46/NT-PCCC ngày 04/4/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Đồng Nai chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu B1a (thuộc một phần khu 2 và khu 4) thuộc hạ tầng kỹ thuật Aqua Riverside City.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng ngày 20/4/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát và các đơn vị có liên quan (Hạng mục: Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật phân khu B1a (một phần Khu II+IV) trong phạm vi được giới hạn bởi Rạch nội khu - tuyến đường số 1-11-17-N17-N58-N61).

- Văn bản số 4074/SGTVT-QLCLCTGT ngày 16/10/2023 về việc thẩm định báo cáo thẩm tra an toàn giao thông (*giai đoạn trước khi đưa vào khai thác*) hạng mục Đường giao thông phân khu B1a (*thuộc một phần Khu 2 và Khu 4*) thuộc dự án Aqua Riverside City.

- Thông báo số 579/TB-SXD ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (*Công trình: Đường giao thông thuộc một phần Khu 2 và một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai*), kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 87/BBKT-2023 ngày 25/12/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

4. Về Giấy phép xây dựng nhà ở

Các căn nhà ở thấp tầng tại Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Riverside City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (*trong đó có 401 căn nhà ở thấp tầng nêu tại Phụ lục đính kèm*) được Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát khởi công vào năm 2022 (*Thông báo khởi công số 01/2022-CV-LHP2 ngày 10/01/2022*). Tại thời điểm này, Luật Xây dựng 2014 (*được sửa đổi bởi khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020*) đang có hiệu lực, do đó theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 thì các căn nhà ở thấp tầng nêu trên thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng.

5. Về thủ tục giao đất, nộp tiền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 24/07/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty TNHH đầu tư bất động sản Long Hưng Phát tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Aqua City.

- Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 34 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: BT 180918, BT 180920, BT 180922, BT 180926, BT 180927, BT 180929, BT 180932, BT 180933, BT 180934, BT 180936, BT 180937, BT 180938, BT 180945, BT 180947, BT 180948, BT 180950, BV 634180, BV 634181, BV 634182, BV 634183, BV 634184, BV 634185, BV 634186, BV 634187, BV 634188, BV 634190, BV 634191, BV 634192, BV 634193, BV 634195, BV 634194, BV 634199, BV 634200, BV 634701.

6. Về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường

Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “*Aqua Riverside City (Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai*” của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai Chủ đầu tư thông báo điều kiện bán, cho thuê mua

Trong số 438 căn nhà ở Chủ đầu tư thông báo đủ điều kiện đưa vào kinh doanh có 401 căn nhà ở *(nêu tại Phụ lục đính kèm Văn bản này)* đáp ứng điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo yêu cầu tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

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:** Các căn nhà ở thấp tầng Chủ đầu tư 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.

- **Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:** Các 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 34 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: BT 180918, BT 180920, BT 180922, BT 180926, BT 180927, BT 180929, BT 180932, BT 180933, BT 180934, BT 180936, BT 180937, BT 180938, BT 180945, BT 180947, BT 180948, BT 180950, BV 634180, BV 634181, BV 634182, BV 634183, BV 634184, BV 634185, BV 634186, BV 634187, BV 634188, BV 634190, BV 634191, BV 634192, BV 634193, BV 634195, BV 634194, BV 634199, BV 634200, BV 634701.

- **Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát đã thông báo khởi công các căn nhà ở thấp tầng tại Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Riverside City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa *(trong đó có 401 căn nhà ở thấp tầng nêu tại Phụ lục đính kèm)* đến Sở Xây dựng, Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa, UBND xã Long Hưng tại Thông báo khởi công số 01/2022-CV-LHP2 ngày 10/01/2022.

- **Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:** Thiết kế cơ sở 438 căn nhà ở thấp tầng đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 5039/SXD-QLXD ngày 23/9/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu 2 và Khu 4 của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa; Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục: Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu số 2 của dự án tại Quyết định số 01B/2022-QĐ-LHP2 ngày 05/01/2022.

- **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 công trình xây dựng đưa vào sử dụng ngày 20/4/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát và các đơn vị có liên quan *(Hạng mục: Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật phân*

khu B1a (một phần Khu II+IV) trong phạm vi được giới hạn bởi Rạch nội khu - tuyến đường số 1-11-17-N17-N58-N61).

+ Thông báo số 579/TB-SXD ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (*Công trình: Đường giao thông thuộc một phần Khu 2 và một phần Khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai*), kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 87/BBKT-2023 ngày 25/12/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

+ 401 căn nhà ở thấp tầng (*Phụ lục đính kèm Văn bản này*) nằm trong phạm vi dự án đã được nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trên.

- 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: Các 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 thuộc một phần Khu số 2 của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019; duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Về công khai thông tin dự án: Chủ đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Riverside City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa đã có Văn bản số 46A/2024-CV-LHP2 ngày 1/8/2024 gửi Sở Xây dựng và UBND tỉnh Đồng Nai về cung cấp hồ sơ công bố thông tin dự bất động sản hình thành trong tương lai và cũng thực hiện việc đăng tải danh mục hồ sơ pháp lý dự án liên quan đến dự án bất động sản trên website: <https://aquacity.com.vn/danh-muc-cong-bo-phap-ly-du-an-khu-do-thi-aqua-riverside-city/>. 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.

- 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 Kinh doanh bất động sản 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): Thông báo nộp phí trước bạ nhà, đất số 971/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 03/12/2019 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai, các hóa đơn, chứng từ thanh toán liên quan việc chuyển nhượng một phần dự án; cùng báo cáo của Chủ đầu tư tại Văn bản số 60/2024-CV-LHP2 ngày 24/12/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát liên quan việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát nhận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh*).

- Về tình hình thế chấp: Quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở (*nêu tại danh mục theo Phụ lục đính kèm*) 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*).

- Nội dung khác: Qua rà soát quy hoạch, trong số 438 căn nhà ở hình thành trong tương lai Chủ đầu tư thông báo điều kiện bán, cho thuê mua có 37 vị trí các căn nhà ở chưa phù hợp hoàn toàn với quy hoạch Phân khu C4 tỷ lệ 1/5000 đã được UBND tỉnh phê duyệt (*ý kiến của phòng Quản lý Quy hoạch*), gồm các căn số SH2-2 (04 lô); SH2-1 (06 lô); GV2-2 (03 lô); GV2-3 (02 lô); GV2-4 (04 lô); GV4-4 (07 lô); GV4-5 (11 lô).

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 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.

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

Tại thời điểm phát hành Văn bản này, các căn nhà ở (nêu tại Phụ lục đính kèm 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 Quân Đội.

- 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.

- Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại Văn bản số 59/2024-CV-LHP2 ngày 23/12/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Long Hưng Phát về việc xác nhận điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 438 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Riverside City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- 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 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 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 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. Chủ đầu tư chưa được ký Hợp đồng bán, cho thuê mua các căn nhà ở (*nêu tại Phụ lục đính kèm Văn bản này*) do quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này đã được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội. 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*).

2. 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.

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*).

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 Long Hưng Phát để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội;
- UBND thành phố Biên Hòa (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Thanh tra Sở Xây dựng (*để kiểm tra*);
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNN-TTBĐS. LM

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà