



Số: /SoXD-QLN&TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng 10 năm 2025

V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden (280 căn) thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng, khu phố 5, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 07.10/2025/CV-PH ngày 07/10/2025, kèm hồ sơ đề nghị thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán của Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden, mã biên nhận hồ sơ số H19.14-251015-1345 ngày 15/10/2025. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### **I. Thông tin chung**

1. Tên dự án: Khu dân cư Phúc Hưng.

Công trình: Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden.

2. Địa điểm dự án: Khu phố 5, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai

3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden.

4. Tiến độ thực hiện dự án:

Theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1943/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 tiến độ thực hiện dự án:

- “- Đến tháng 10/2019: Hoàn thành thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư
- Từ tháng 11/2019 đến tháng 10/2025: Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư, tiến hành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xã hội của dự án.
- Từ tháng 12/2025 trở đi: Hoàn thành và đi vào kinh doanh”.

5. Số lượng 280 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 07.10/2025/CV-PH ngày 07/10/2025 của Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden, cụ thể: 45 căn trên lô đất có ký hiệu XH01, 26 căn trên lô đất có ký hiệu XH03, 18 căn trên lô đất có ký hiệu XH04, 15 căn trên lô đất có ký hiệu XH08, 17 căn trên lô đất có ký hiệu XH09, 92 căn trên lô đất có ký hiệu XH12, 50 căn trên lô đất có ký hiệu XH17, 17 căn trên lô đất có ký hiệu XH18.

### **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 chủ trương đầu tư số 1998/QĐ-UBND ngày 24/9/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án Khu dân cư Đất Xanh;

- Quyết định chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần 1) số 974/QĐ-UBND 06/5/2022 của UBND tỉnh Bình Phước;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần 2) số 1481/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 của UBND tỉnh Bình Phước;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần 3) số 616/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 của UBND tỉnh Bình Phước;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần 4) số 1943/QĐ-UBND ngày 16/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước;

- Công văn số 682/UBND-KT ngày 03/03/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc công nhận Công ty TNHH MTV Xây dựng phát triển địa ốc Đất Xanh Bình Phước (*nay là Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden*) được làm chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden thuộc diện tích đất quy hoạch nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư Đất Xanh tại ấp 5, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp, Mã số doanh nghiệp 3801157311 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) chứng nhận lần đầu ngày 03/10/2017; chứng nhận điều chỉnh lần 10 ngày 18/8/2025;

## 2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:

- Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 của UBND huyện Chơn Thành phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đất Xanh tại ấp 5, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 499/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của UBND huyện Chơn Thành phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đất Xanh tại ấp 5, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Văn bản số 2421/SXD-QLN ngày 18/9/2020 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Khu dân cư Đất Xanh, ấp 5, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Văn bản số 2558/SXD-QLN ngày 05/10/2020 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định bản vẽ thiết kế thi công xây dựng công trình: Khu dân cư Đất Xanh, ấp 5, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

- Giấy phép Xây dựng số 110/GPXD-SXD-HCC ngày 14/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư Đất Xanh;

- Văn bản số 915/SXD-QLXD ngày 15/4/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden;

- Quyết định số 154/2021/QĐ-ĐX ngày 15/4/2021 của Công ty TNHH MTV XD PT địa ốc Đất Xanh bình Phước về việc phê duyệt thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden;

- Văn bản số 1691/SXD-QLXD ngày 23/6/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden, thuộc dự án Khu dân cư Đất Xanh;

- Quyết định số 236/2021/QĐ-ĐX ngày 23/6/2021 của Công ty TNHH MTV XD PT địa ốc Đất Xanh Bình Phước về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình: Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden;

- Thông báo số 356/SXD-QLN ngày 24/01/2025 của Sở Xây dựng về việc Thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án Khu dân cư Phúc Hưng.

**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,...):**

- Quyết định số 2082/QĐ-UBND ngày 25/8/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc cho Công ty TNHH MTV Xây dựng Phát triển địa ốc Đất Xanh Bình Phước chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng Khu dân cư Đất Xanh;

- Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 30/3/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh Quyết định số 2082/QĐ-UBND ngày 25/8/2020 của UBND tỉnh về việc cho Công ty TNHH MTV Xây dựng PT địa ốc Đất Xanh Bình Phước chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng Khu dân cư Đất Xanh;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bao gồm 280 bản sao (có chứng thực) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/3/2023.

**4. Về việc huy động vốn, thế chấp:** Tại Bản cam kết số 0710/2025/CK-PHG ngày 07/10/2025, Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden cam kết không thực hiện thế chấp nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Phúc Hưng cho bất kỳ bên thứ ba nào đối với 280 căn nhà ở xã hội xây dựng trên các lô đất: Cụm XH01 (căn số 71 đến căn số 115); Cụm XH03 (căn số 01 đến căn số 26); Cụm XH04 (căn số 01 đến căn số 18); Cụm XH08 (căn số 01 đến căn số 15); Cụm XH09 (căn số 01 đến căn số 17); Cụm XH12 (căn số 01 đến căn số 92); Cụm XH17 (căn số 46 đến căn số 95); Cụm XH18 (căn số 01 đến căn số 17).

**5. Về thông báo khởi công, thủ tục thực hiện nghiệm thu:**

a) Về thông báo khởi công:

- Thông báo số 95/2020/TB-ĐX ngày 16/10/2020 của Công ty TNHH MTV XD Phát triển Địa ốc Đất Xanh Bình Phước về việc Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình: Hạ tầng kỹ thuật;

- Thông báo số 12/2021/TB-ĐX ngày 23/06/2021 của Công ty TNHH MTV XD Phát triển Địa ốc Đất Xanh Bình Phước về việc Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình: Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden.

b) Các thủ tục thực hiện nghiệm thu:

- Biên bản số 028/2025/BB-PHG ngày 02/8/2025 về nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng phần thô và hoàn thiện mặt tiền 280 căn nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng.

- Văn bản số 77/NT-PCCC-Đ1 ngày 19/12/2022; Văn bản số 302/PC07-Đ1 ngày 07/6/2023 (điều chỉnh lần 1) của Phòng CS.PCCC và CNCH – Công an

tỉnh Bình Phước về việc đồng ý kết quả kiểm tra nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy dự án Khu dân cư Phúc Hưng;

- Văn bản số 209/CCGĐXD-GĐ&ATXD ngày 27/12/2024 của Chi cục Giám định Xây dựng - Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Phúc Hưng;

### **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 280 căn nhà ở xã hội tại Khu nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng, khu phố 5, phường Minh Hưng, tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 07.10/2025/CV-PH ngày 07/10/2025.

*(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: 280 căn nhà ở nhà ở xã hội chủ đầu tư thông báo đủ điều kiện được bán 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: 280 căn nhà ở nhà ở xã hội 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 Bình Phước (*nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai*) cấp 280 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/3/2015 (*đã liệt kê tại danh sách kèm theo Văn bản này*).

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

- Công ty TNHH MTV XD Phát triển Địa ốc Đất Xanh Bình Phước (*nay là Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden*) đã thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình: Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden tại Thông báo khởi công số 12/2021/TB-ĐX ngày 23/06/2021.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở: Sở Xây dựng đã thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden tại Văn bản số 915/SXD-QLXD ngày 15/4/2021; Sở Xây dựng đã thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden tại Văn bản số 1691/SXD-QLXD ngày 23/6/2021.

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 công trình đưa vào sử dụng đã được nêu tại mục II.5 của Văn bản này.

- Các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Phúc Hưng đã được Chi cục Giám định Xây dựng - Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành tại Văn bản số 209/CCGĐXD-GĐ&ATXD ngày 27/12/2024.

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 280 căn nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư Phúc Hưng đã được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1998/QĐ-UBND ngày 24/9/2019; điều chỉnh lần 1 tại Quyết định số 974/QĐ-UBND 06/5/2022; điều chỉnh lần 2 tại Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 18/8/2022; điều chỉnh lần 3 tại Quyết định số 616/QĐ-UBND ngày 18/4/2023; điều chỉnh lần 4 tại Quyết định số 1943/QĐ-UBND ngày 16/12/2024; Công văn số 682/UBND-KT ngày 03/03/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc công nhận Công ty TNHH MTV Xây dựng phát triển địa ốc Đất Xanh Bình Phước được làm chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden thuộc diện tích đất quy hoạch nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư Đất Xanh tại ấp 5, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước; UBND huyện Chơn Thành phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 và Quyết định số 499/QĐ-UBND ngày 22/01/2021.

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.

- 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*):

+ Dự án đã được UBND huyện Chơn Thành phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 06/11/2019; phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 499/QĐ-UBND ngày 22/01/2021.

+ 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 MTV Xây dựng phát triển địa ốc Đất Xanh Bình Phước (*nay là Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden*) đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép Xây dựng số 110/GPXD-SXD-HCC ngày 14/10/2020.

+ Thời gian và tiến độ thực hiện của Dự án đã được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định số 1943/QĐ-UBND ngày 16/12/2024.

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33 Luật Nhà ở năm

2023): Khu nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt trong Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Phước giai đoạn 2021-2025 và năm 2021 tại Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 30/12/2021 (STT 61, mục IV, Phụ lục 1).

- Về yêu cầu Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh (*tại điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023*): Thông báo số 2486/TB-CCTCTH ngày 15/7/2024 của Chi cục thuế Chơn Thành đã xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ thuế cho Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden. Ngoài ra, các lô đất xây dựng công trình 280 căn nhà ở xã hội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp 280 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/3/2015 (*đã liệt kê tại danh sách kèm theo Văn bản này*).

7. Về công khai thông tin dự án: Tại Văn bản số 07.10/2025/CV-PH ngày 07/10/2025, Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden báo cáo đã đăng tải danh mục hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án trên website: <http://Phuchunggolden.com> theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. 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.

#### **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 07.10/2025/CV-PH ngày 07/10/2025 của Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở xã hội 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 và khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

- Thực hiện bán nhà ở xã hội dự án Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng đảm bảo đúng quy định tại Điều 88; khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và quy định pháp luật có liên quan.

#### **VI. Đề nghị của Sở Xây dựng**

- Qua xem xét các hồ sơ pháp lý dự án do Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden cung cấp; căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023, dự án Nhà ở xã hội Phúc Hưng Golden thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng do Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán nhà ở xã hội có sẵn đối với 280 căn nhà ở xã hội xây dựng trên 280 lô đất (*có danh sách kèm theo*).

- 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 MTV Phúc Hưng Golden phải thông báo cho các khách hàng biết những nội dung của Văn bản này.

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 MTV Phúc Hưng Golden 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 Minh Hưng (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS. (V.Tuấn)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**