

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI  
**SỞ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /SXĐ-QLN&TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng 6 năm 2026

V/v ý kiến nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 70 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội khu dân cư liền kề Khu công công nghiệp Đồng Xoài I, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển OKY SAIGON  
*Địa chỉ: Số G101 đường số 2, khu phố Tân Thành 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai*

Ngày 24/6/2026, Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai nhận được hồ sơ kèm theo Văn bản số 0906/2026/CV-OKYSAIGON ngày 09/6/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển OKY SAIGON về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 70 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội khu dân cư liền kề Khu công công nghiệp Đồng Xoài I (*mã biên nhận hồ sơ số H19.14-260623-170027 ngày 24/6/2026*). Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**I. Thông tin chung**

1. Tên Dự án: Nhà ở xã hội khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.
2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.
3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển OKY SAIGON.
4. Quy mô dự án: Quy mô diện tích đất dự án khoảng 1,844 ha gồm 282 căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng.
5. Số lượng nhà ở chủ đầu tư thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán: 70 căn nhà ở xã hội thuộc cụm XH4 (*có thông tin các căn nhà kèm theo Văn bản số 0906/2026/CV-OKYSAIGON ngày 09/6/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển OKY SAIGON*).

**II. Pháp lý của Dự án**

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án (về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư,...)
  - Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 19/10/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Quyết định giao chủ đầu tư số 1427/QĐ-UBND do UBND tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 26/9/2025.

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

- Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 14/9/2020 của UBND thành phố Đồng Xoài về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I. Địa điểm: Xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Văn bản số 01/2025/KQTĐ ngày 26/11/2025 của Ban Quản lý dự án OKY SAIGON về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Quyết định số 05/QĐ-OKYSG ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển OKY SAIGON phê duyệt dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Báo cáo số 26/2025/KQTT ngày 03/12/2025 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Miền Đông báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng dự án: Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Quyết định số 06/QĐ-OKYSG ngày 04/12/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển OKY SAIGON phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Giấy phép xây dựng số 71/GPXD ngày 16/12/2025 do UBND phường Đồng Xoài cấp xây dựng 282 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 16/TD-PCCC ngày 25/1/2022 do Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Bình Phước cấp cho công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Quyết định số 265/QĐ-UBND ngày 09/2/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I diện tích 173.619 m<sup>2</sup>, dân số khoảng 3.750 người tại xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước do Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển OKY SAIGON làm chủ đầu tư.

## 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 1518/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND phường Đồng Xoài về việc giao đất cho Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển OKY SAIGON để thực hiện dự án: Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I tại phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA02791407 do UBND phường Đồng Xoài cấp ngày 09/12/2025.

## 4. Về việc huy động vốn, thế chấp: Tại Văn bản số 0906/2026/CV-

OKYSAIGON ngày 09/6/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển OKY SAIGON cam kết không thể chấp 70 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I cho bất kỳ tổ chức tín dụng nào.

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

- Văn bản số 29/NT-PCCC ngày 25/5/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an thành phố Đồng Nai về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng ngày 10/5/2026; gói thầu: San lấp mặt bằng, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh, điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc thuộc dự án Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Biên bản nghiệm thu đóng điện vận hành công trình: Đường dây trung hạ thế và TBA ngầm Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I ngày 10/4/2026.

- Văn bản số 2496/SXD-QLCLXD ngày 22/6/2026 của Sở Xây dựng về việc kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I tại thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai) do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON là chủ đầu tư.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn số 01/BBNT-GĐ ngày 15/4/2026, công trình: Nhà ở xã hội khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I, đối tượng nghiệm thu: Phần móng (cụm XH04 gồm 70 căn).

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

Tại Văn bản số 0906/2026/CV-OKYSAIGON ngày 09/6/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON kiến nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 70 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I (*Chi tiết theo Phụ lục đính kèm*).

### **IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán**

70 căn nhà ở xã hội Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại Văn bản số 0906/2026/CV-OKYSAIGON ngày 09/6/2026 đáp ứng các điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

- 1. Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:** 70 căn nhà ở xã hội Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY

SAIGON thông báo đủ điều kiện được bán đã được Công ty thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và khởi công theo quy định pháp luật về xây dựng.

## 2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

a) Quyết định giao đất: Quyết định số 1518/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND phường Đồng Xoài về việc giao đất cho Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển OKY SAIGON để thực hiện dự án: Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I tại phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai.

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA02791407 do UBND phường Đồng Xoài cấp ngày 09/12/2025.

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

a) Giấy phép xây dựng nhà ở: Giấy phép xây dựng số 71/GPXD ngày 16/12/2025 do UBND phường Đồng Xoài cấp xây dựng 282 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

b) Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng:

- Thông báo khởi công số 15/TB-OKYSG ngày 18/12/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển OKY SAIGON (282 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I).

- Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 14/9/2020 của UBND thành phố Đồng Xoài về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I. Địa điểm: Xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

- Văn bản số 01/2025/KQTĐ ngày 26/11/2025 của Ban Quản lý dự án OKY SAIGON về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Quyết định số 05/QĐ-OKYSG ngày 27/11/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển OKY SAIGON phê duyệt dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Báo cáo số 26/2025/KQTT ngày 03/12/2025 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Miền Đông báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng dự án: Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

- Quyết định số 06/QĐ-OKYSG ngày 04/12/2025 của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển OKY SAIGON phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

## 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 và các biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn đã được nêu tại Mục II.5 của Văn bản này.

5. Về Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua: 70 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I (theo Quyết định giao chủ đầu tư số 1427/QĐ-UBND do UBND tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 26/9/2025).

6. Về điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

- Yêu cầu về không thuộc trường hợp đang có tranh chấp quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở; không bị kê biên để thi hành án; không bị cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch (*các quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 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 Nhà ở xã hội khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I thuộc quỹ đất 20% của dự án khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I (dự án này được cơ quan có thẩm quyền tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo các yêu cầu theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, nhà ở, kinh doanh bất động sản). Theo nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính trong các lĩnh vực xây dựng quy định tại khoản 1 điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

+ UBND thành phố Đồng Xoài phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I. Địa điểm: Xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước tại Quyết định số 3253/QĐ-UBND ngày 14/9/2020.

+ 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 Cổ phần đầu tư và phát triển OKY SAIGON đã được UBND phường Bình Phước cấp Giấy phép xây dựng số 71/GPXD ngày 16/12/2025 xây dựng 282 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I.

+ Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến của Dự án theo Quyết định giao chủ đầu tư số 1427/QĐ-UBND do UBND tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 26/9/2025.

- 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*): Đất xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023; Công ty đã được UBND phường Đồng Xoài cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA02791407 ngày 09/12/2025.

7. Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản: Công ty đã thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

#### **V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON**

- 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 0906/2026/CV-OKYSAIGON ngày 09/6/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON.

- Chịu trách nhiệm thực hiện các yêu cầu nêu tại Văn bản số 2496/SXD-QLCLXD ngày 22/6/2026 của Sở Xây dựng; Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo điều kiện quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

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

- 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.

- Tiếp tục triển khai thực hiện đầu tư xây dựng công trình để đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ của dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

#### **VI. Đề nghị của Sở Xây dựng**

- Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 70 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nhà ở xã hội khu dân cư liền kề Khu công nghiệp Đồng Xoài I (*danh sách tại Mục III của Văn bản này*) đủ điều kiện được bán theo quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON thực hiện trình tự, thủ tục bán nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 34 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ).

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản; đồng thời cập nhật thông tin về giao dịch, đối tượng đã mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai Danh sách các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội (bao gồm cả các thành viên trong hộ gia đình) tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư, tại địa điểm thực hiện dự án và tại Sàn giao dịch bất động sản (nếu có) hoặc trang thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).

- Trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON 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).

- Khi thực hiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON phải thông báo cho các khách hàng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai biết rõ những nội dung của Văn bản này và tình trạng pháp lý của dự án.

Kết quả giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính tại Văn bản này thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai thông báo đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển OKY SAIGON 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 thành phố;
- UBND phường Đồng Xoài (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS. (Tạo)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**