



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SoXD-QLN&TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng 12 năm 2025

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 Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, tỉnh
Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động
sản Mỹ (*Hồ sơ một cửa*)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 247A/2025/VB-MY/PTDA5 ngày 01/12/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ 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 các căn nhà ở riêng lẻ tại dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ (*kèm theo hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án*), mã biên nhận hồ sơ số H19.14-251205-6761 ngày 08/12/2025. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án

1. Tên dự án: Khu dân cư Bảo Vinh.
2. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.
3. Địa điểm: tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai).
4. Quy mô diện tích đất: 213.178,8 m².

II. Pháp lý của Dự án

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:

- Dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai) với quy mô diện tích khoảng 21,3ha do Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 03/12/2020.

- Dự án không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư 2020 (ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) tại Văn bản số 2841/SKHĐT-THQH ngày 03/8/2022)¹.

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

a) Về hồ sơ quy hoạch:

- Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

b) Về hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng của dự án:

- Văn bản số 2569/SX D-QLXD ngày 17/8/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

- Quyết định số 491/2022/QĐ-MY/PTDA10 ngày 18/8/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt dự án Khu dân cư Bảo Vinh, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật, công viên – cây xanh.

- Quyết định số 73/2022/QĐ-MY/PTDA10 ngày 30/8/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu dân cư Bảo Vinh, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật, công viên – cây xanh.

- Văn bản số 2904/SXD-QLXD ngày 12/9/2022 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 Liên kế thương mại (363/379 căn) thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty cổ phần Bất động sản Mỹ.

- Quyết định số 557/2022/QĐ-MY/PTDA10 ngày 27/9/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt dự án Khu dân cư Bảo Vinh, hạng mục: Nhà ở liên kế thương mại (363 căn).

- Quyết định số 757/QĐ-BĐSM/PTDA10 ngày 13/12/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu dân cư Bảo Vinh, hạng mục: Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn).

- Văn bản số 54/SXD-QLXD ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng về việc

¹ Dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh do Công ty CP Bất động sản Mỹ trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 có hiệu lực thi hành không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư số 61/2020/QH14. Như vậy, theo pháp luật về đầu tư dự án trên không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư 2020.

thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

- Quyết định số 16/2023/QĐ-MY/PTDA8 ngày 10/01/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt dự án Khu dân cư Bảo Vinh, hạng mục: Trạm xử lý nước thải.

- Quyết định số 31/2023/QĐ-MY/PTDA8 ngày 15/3/2023 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu dân cư Bảo Vinh, hạng mục: Trạm xử lý nước thải.

c) Về giấy phép thi công, xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 14/9/2022 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ được phép xây dựng các công trình/hạng mục: Giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cảnh quan thuộc Dự án;

- Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 30/3/2023 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ được phép xây dựng công trình Trạm xử lý nước thải (giai đoạn 1) công suất 400m³/ngày.đêm và hạ tầng kỹ thuật kèm theo thuộc Dự án.

d) Về thủ tục thực hiện nghiệm thu xây dựng²:

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Phần xây dựng và hệ thống cơ điện Trạm xử lý nước thải ngày 24/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ và các đơn vị liên quan.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Hệ thống cấp nước và phòng cháy chữa cháy ngày 21/8/2024 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ và các đơn vị liên quan.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải và an toàn giao thông ngày 31/8/2024 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ và các đơn vị liên quan.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Cảnh quan, cây xanh ngày 20/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ và các đơn vị liên quan.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Thi công cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc ngày 10/6/2025 giữa Công ty Cổ phần Bất động

² Văn bản số 1812/SoXD-QLCLXD ngày 25/8/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đối với hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Khu dân cư Bảo Vinh tại Công văn số 153/2025/CVBĐSM.QLDA2 ngày 11 tháng 8 năm 2025.

sản Mỹ và các đơn vị liên quan.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất khu đất thực hiện dự án theo Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh; ký Biên bản bàn giao đất ngoài thực địa ngày 20/4/2021 với Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Long Khánh; ký Hợp đồng thuê đất số 19/HĐTĐ ngày 22/4/2021 với UBND tỉnh (đại diện là Sở Tài nguyên và Môi trường) và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 391151 ngày 09/6/2021.

- Qua ra soát, đối với 303 căn nhà ở riêng lẻ liệt kê theo Văn bản số 247A/2025/VB-MY/PTDA5 ngày 01/12/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai tách, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 21/8/2023 (*303 sổ đất sao y chứng thực gửi kèm theo*).

4. Về thủ tục phòng cháy chữa cháy:

- Giấy chứng nhận số 299/TD-PCCC ngày 25/8/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH – Công an tỉnh chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Bảo Vinh;

- Văn bản số 96/NT-PCCC ngày 17/10/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH – Công an tỉnh chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Bảo Vinh;

5. Về thủ tục môi trường:

Quyết định số 1483/QĐ-UBND ngày 07/6/2022 của UBND tỉnh về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư Bảo Vinh 21,3 ha, quy mô dân số khoảng 5000 người.

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

Theo Văn bản số 247A/2025/VB-MY/PTDA5 ngày 01/12/2025, Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 303 căn nhà ở riêng lẻ thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai; trong đó gồm:

- 36 căn LKTM1 (04 - 39);
- 03 căn LKTM2 (12 - 14).
- 29 căn LKTM3 (01 - 29).

- 26 căn LKTM8 (05 - 30).
- 27 căn LKTM9 (01 - 27).
- 13 căn LKTM10 (01 - 13).
- 68 căn LKTM11 (05 - 72).
- 29 căn LKTM12 (01 - 29).
- 13 căn LKTM13 (01 - 13).
- 06 căn LKTM14 (01 - 06).
- 18 căn LKTM15 (01 - 18).
- 06 căn LKTM16 (01 - 06).
- 17 căn LKTM17 (01 - 17).
- 03 căn LK2 (06 - 08).
- 04 căn LK4 (05 - 08).
- 03 căn LK7 (20 - 22).
- 02 căn BT2 (03 - 04).

Qua rà soát hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, có 28 căn nhà ở, cụ thể: 16 căn LKTM17 (02 - 17), 03 căn LK2 (06 - 08), 04 căn LK4 (05 - 08), 03 căn LK7 (20 - 22), 02 căn BT2 (03 - 04) chưa được thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Do đó, Sở Xây dựng chỉ xem xét, xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với **275/303** căn nhà ở riêng lẻ trong danh sách nêu trên.

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 275 căn nhà ở riêng lẻ thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, 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

1. Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: 275 căn nhà ở riêng lẻ nêu trên (chi tiết trong Phụ lục đính kèm) 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. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: 275 lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh

nêu trên thuộc phạm vi 275 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ ngày 21/8/2023 và ngày 25/6/2024.

3. Về giấy phép xây dựng nhà ở: Theo khoản 4 Mục V Văn bản số 2904/SXD-QLXD ngày 12/9/2022 của Sở Xây dựng thì công trình nhà ở thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

4. Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở: Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ đã thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình nhà ở thuộc dự án tại Thông báo số 765/2022/TB-MY ngày 20/12/2022.

5. Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở: Văn bản số 2904/SXD-QLXD ngày 12/9/2022 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 Liên kế thương mại (363/379 căn) thuộc dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của Công ty cổ phần Bất động sản Mỹ; Quyết định số 557/2022/QĐ-MY/PTDA10 ngày 27/9/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt dự án Khu dân cư Bảo Vinh, hạng mục: Nhà ở liên kế thương mại (363 căn); Quyết định số 757/QĐ-BĐSM/PTDA10 ngày 13/12/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu dân cư Bảo Vinh, hạng mục: Nhà ở liên kế thương mại (363/379 căn).

6. 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: Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Phần xây dựng và hệ thống cơ điện Trạm xử lý nước thải ngày 24/12/2023; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Hệ thống cấp nước và phòng cháy chữa cháy ngày 21/8/2024; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải và an toàn giao thông ngày 31/8/2024; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Cảnh quan, cây xanh ngày 20/12/2024; Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Thi công cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc ngày 10/6/2025 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ và các đơn vị liên quan. Theo Văn bản số 1812/SoXD-QLCLXD ngày 25/8/2025 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đối với hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Khu dân cư Bảo Vinh tại Công văn số 153/2025/CVBĐSM.QLDA2 ngày 11 tháng 8 năm 2025; theo đó xác định hạng mục/công trình không thuộc đối tượng kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ

quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định.

7. 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 275 căn nhà ở riêng lẻ theo Phụ lục đính kèm 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 Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 4622/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 cho Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ; trong đó: Mục đích sử dụng đất: Đất ở dự án, đất thương mại dịch vụ. Theo ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) tại Văn bản số 2841/SKHĐT-THQH ngày 03/8/2022, thì dự án không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Đồng thời, UBND tỉnh đã phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 10/5/2022; Sở Xây dựng đã thẩm định thiết kế nêu tại điểm b khoản 2 Mục II Văn bản này.

8. Về công khai thông tin dự án: Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ đã công khai thông tin về 275 căn nhà ở riêng lẻ nêu trên thuộc Dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai lên trang website của Công ty cụ thể tại địa chỉ sau: <https://grandlongkhanh.roxliving.vn>. Qua kiểm tra thông tin đăng tải cho thấy thông tin đầy đủ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

9. 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....

10. Nội dung dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (tại điểm a khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023):

Tại khoản 2 Điều 83 Luật Kinh doanh bất động sản 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 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

11. 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):

- 275 ô đất xây nhà ở riêng lẻ tại dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ 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 ngày 21/8/2023 và ngày 25/6/2024. Tại thời điểm Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đang có hiệu lực thi hành.

- Căn cứ khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 quy định về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: “3. *Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.*

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác 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 và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.”.

- Theo quy định tại Điều 10, 11, 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được sửa đổi bởi Điều 1 Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2014 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, đất gắn với 275 căn nhà ở riêng lẻ nêu trên tại dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đồng thời, ngày 21/8/2023 và ngày 25/6/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đã cấp 275 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ đối với 275 ô đất xây dựng nhà ở nêu trên.

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 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 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- Việc bán, cho thuê mua nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Luật Nhà ở 2023 và Điều 4, Điều 5, Điều 7 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 Văn bản số 247A/2025/VB-MY/PTDA5 ngày 01/12/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ 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

275 căn nhà ở riêng lẻ tại dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ.

- 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.

- 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 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 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 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; 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 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

Căn cứ các điều kiện, thành phần hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và kết quả kiểm tra hồ sơ nêu tại mục IV văn bản này, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 275 căn nhà ở: **275 căn nhà ở** (theo phụ lục đính kèm) thuộc Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 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. Trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ*) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, 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*).

4. 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.

5. 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 trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội tại dự án, UBND tỉnh đã có Thông báo số 708/TB-UBND ngày 12/12/2024 thông báo Kết luận của Thường trực UBND tỉnh tại buổi làm việc xử lý khó khăn, vướng mắc của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ; theo đó: *“Thống nhất không bố trí quỹ đất 20% (đất ở) làm nhà ở xã hội trong dự án Khu dân cư của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ (trúng đấu giá quyền sử dụng đất) tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.”*.

Do đó, đề nghị Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ rà soát hồ sơ thủ tục pháp lý, phối hợp làm việc với các Sở, ngành và địa phương liên quan khẩn trương thực hiện các thủ tục còn lại (đầu tư, quy hoạch, xây dựng, ...) đảm bảo sớm hoàn thành dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế, tiến độ được phê duyệt.

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 275 căn nhà ở riêng lẻ tại dự án Khu dân cư Bảo Vinh tại phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ; Công ty Cổ phần Bất động sản Mỹ 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 trên 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 Bất động sản Mỹ để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai;
- UBND phường Bảo Vinh (để theo dõi, kiểm tra);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, QLN&TTBDS (Thống).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương