



Số: /SoXD-QLN&TTBĐS
V/v các điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai đưa vào kinh
doanh đối với dự án Chung cư cao tầng
Tân Vạn Tower (FRESIA RIVERSIDE)
tại phường Tân Vạn, thành phố Biên
Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 25/TB-TANVAN ngày 02/8/2025 và Văn bản số 26/CV-TANVAN ngày 12/8/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn về việc thông báo đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (FRESIA RIVERSIDE) tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) và Giấy tiếp nhận hồ sơ có mã biên nhận số H19.14-250804-2062 ngày 04/8/2025 ngày hẹn trả 19/8/2025; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (FRESIA RIVERSIDE).
2. Địa điểm dự án: phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).
3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn.
4. Diện tích đất thực hiện dự án: khoảng 9.612,5m².
5. Mục tiêu đầu tư: đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng.
6. Tiến độ thực hiện dự án:
 - Đến quý IV năm 2024: Thi công xây dựng.
 - Đến tháng 08 năm 2028: Hoàn thành công trình.
7. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai: 1.153 căn hộ chung cư theo hồ sơ Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 17/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

II. Pháp lý của Dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư:
 - Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định chủ trương đầu tư dự án.
 - Quyết định số 682/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (lần thứ 1).
 - Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (lần thứ 2).

2. Về hồ sơ quy hoạch:

- Văn bản số 2835/SXD-QLQHKT ngày 07/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, 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 470/HĐXD-QLDA ngày 30/12/2022 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 01/QĐ-TANVAN ngày 03/01/2024 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower.

- Giấy chứng nhận số 3451/TD-PCCC ngày 28/11/2023 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH - Bộ Công an về thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

4. Về Giấy phép xây dựng nhà ở:

Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 17/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (gồm công trình: Chung cư và một phần hạ tầng kỹ thuật kèm theo).

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu:

Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn công trình (giai đoạn: thi công phần móng) số 01/NTHTGD/TVTO/TP ngày 17/7/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn (chủ đầu tư) và các đơn vị có liên quan.

6. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Về cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

+ Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa để sử dụng vào mục đích Khu nhà ở thương mại Tân Vạn.

+ Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa để sử dụng vào mục đích Khu nhà ở thương mại Tân Vạn.

7. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư:

- Thông báo số 2634/TB-CCTKV15-DON ngày 23/5/2025 của Chi cục Thuế Khu vực XV về thông báo nộp tiền (về lệ phí trước bạ nhà, đất).

- Thông báo số 2635/TB-CCTKV15-DON ngày 23/5/2025 của Chi cục Thuế Khu vực XV về thông báo về tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê (thông báo lần đầu).

- Thông báo số 2636/TB-CCTKV15-DON ngày 23/5/2025 của Chi cục Thuế Khu vực XV về thông báo về tiền sử dụng đất (thông báo lần đầu).

- Văn bản số 195/DON-CNTK ngày 15/7/2025 của Thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác định tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn.

8. Về tình hình huy động vốn, thế chấp dự án:

Theo báo cáo của chủ đầu tư tại Văn bản số 25/TB-TANVAN ngày 02/8/2025 thì dự án Fresia Riverside phường Biên Hòa, Đồng Nai (*Sau đây gọi là “Dự án”*) của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn hiện đang thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 và Văn bản số 26/CV-TANVAN ngày 12/8/2025 thì Công ty chưa tiến hành các hoạt động thực hiện huy động vốn từ khách hàng và từ cổ phiếu, trái phiếu.

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

- Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “*Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower, quy mô diện tích 9.612,5m² và quy mô dân số khoảng 3.450 người*” tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn.

- Văn bản số 9367/STNMT-CCBVMT ngày 30/11/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh nội dung phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower.

- Văn bản số 2438/STNMT-CCBVMT ngày 05/4/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc giảm công suất hệ thống xử lý nước thải của dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower.

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

Chủ đầu tư kiến nghị thông báo đủ điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 1.153 căn hộ chung cư thuộc Dự án tại Văn bản số 25/TB-TANVAN ngày 02/8/2025.

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 thuộc dự án 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:

+ Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa để sử dụng vào mục đích Khu nhà ở thương mại Tân Vạn.

+ Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn chuyển mục đích sử dụng

đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa để sử dụng vào mục đích Khu nhà ở thương mại Tân Vạn.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng, Giấy phép xây dựng nhà ở:

+ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 470/HĐXD-QLDA ngày 30/12/2022; Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại Quyết định số 01/QĐ-TANVAN ngày 03/01/2024.

+ Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 17/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (*gồm công trình: Chung cư và một phần hạ tầng kỹ thuật kèm theo*).

- Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn đã thông báo khởi công xây dựng chung cư cao tầng Tân Vạn Tower, phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến UBND thành phố Biên Hòa, Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, UBND phường Tân Vạn tại Thông báo khởi công số 10/TB-TANVAN ngày 02/10/2024.

- Về giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn công trình (giai đoạn: thi công phần móng) số 01/NTHTGD/TVTO/TP ngày 17/7/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn (chủ đầu tư) và các đơn vị có liên quan.

- 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 thuộc dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower, chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đang xem xét đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 1997/QĐ-UBND ngày 27/6/2019; điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư: số 682/QĐ-UBND ngày 02/3/2021 (lần thứ 1), số 775/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 (lần thứ 2).

- 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*):

+ Về quy hoạch sử dụng đất: Vị trí Dự án nằm trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022.

+ Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án đã được đăng ký trong Kế hoạch sử dụng đất thành phố Biên Hòa năm 2020 đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4385/QĐ-UBND ngày 31/12/2019.

+ Dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng dự án tại Văn bản số 2835/SXD-QLQHKT ngày 07/9/2022.

+ 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 Địa ốc Tân Vạn đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 17/01/2024 (gồm công trình: Chung cư và một phần hạ tầng kỹ thuật kèm theo).

+ Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến của Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 10/3/2025.

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023):

Dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (trước đây là dự án Khu nhà ở thương mại Tân Vạn) tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 về việc sửa đổi bổ sung một số nội dung Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (STT 45, mục A, Phụ lục 01).

Thông tin dự án đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa chỉ: sxd.dongnai.gov.vn.

- 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, khoản 6 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023):

+ Thông báo số 2634/TB-CCTKV15-DON ngày 23/5/2025 của Chi cục Thuế Khu vực XV về thông báo nộp tiền (về lệ phí trước bạ nhà, đất); Thông báo số 2635/TB-CCTKV15-DON ngày 23/5/2025 của Chi cục Thuế Khu vực XV về thông báo về tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê (thông báo lần đầu); Thông báo số 2636/TB-CCTKV15-DON ngày 23/5/2025 của Chi cục Thuế Khu vực XV về thông báo về tiền sử dụng đất (thông báo lần đầu) và Văn bản số 195/DON-CNTK ngày 15/7/2025 của Thuế tỉnh Đồng Nai về việc xác định tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn.

- Về công khai thông tin dự án: Chủ đầu tư dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) đã thực hiện công khai thông tin về dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp tại địa chỉ: fresiariverside.vn/cong-khai-thong-tin-du-an-fresia-riverside/.

- Nội dung khác:

+ Về việc đầu tư xây dựng và kết nối hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án:

Theo báo cáo của chủ đầu tư tại Văn bản số 26/CV-TANVAN ngày 12/8/2025:

Dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (Fresia Riverside) gồm có 03 Block (River 1, River 2 và River 3). Hiện tại, Block River 1 đang thi công xây dựng tầng 5; Block River 2 đang thi công tầng 1; Block River 3 đang thi công tầng hầm 1.

Phân hạ tầng kỹ thuật xung quanh tòa nhà: đối với hệ thống hạ tầng xung quanh đã được UBND thành phố Biên Hòa (cũ) đầu nối hạ tầng giao thông thuộc dự án tại Văn bản số 12056/UBND-KTN ngày 24/8/2022; Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai có phương án cấp điện tại Văn bản số 6582/PCĐN-KT ngày 15/11/2021; Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng cấp nước Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu nối nguồn nước cho dự án tại Văn bản số 95/DVXDCN-PKT ngày 11/11/2021; Viettel Đồng Nai cung cấp dịch vụ viễn thông cho toàn bộ dự án tại Văn bản số 45/DNI-KTHT ngày 29/4/2021.

+ Về tình hình huy động vốn, thế chấp dự án:

Theo báo cáo của chủ đầu tư tại Văn bản số 25/TB-TANVAN ngày 02/8/2025 thì dự án Fresia Riverside phường Biên Hòa, Đồng Nai (*Sau đây gọi là “Dự án”*) của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn hiện đang thế chấp để đảm bảo cho các nghĩa vụ tín dụng của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 và Văn bản số 26/CV-TANVAN ngày 12/8/2025 thì Công ty chưa tiến hành các hoạt động thực hiện huy động vốn từ khách hàng và từ cổ phiếu, trái phiếu.

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. Dự án chỉ đủ điều kiện ký Hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi chủ đầu tư thực hiện giải chấp các nghĩa vụ tín dụng của chủ đầu tư tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10.

- 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 và theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Khi ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, bên mua, thuê mua được lựa chọn việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình. Trong trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì các bên không phải thực hiện quy định tại các khoản 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đối với bên mua, thuê mua đã ký hợp đồng. Việc bên mua, thuê mua

từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Liên hệ Sở Xây dựng thực hiện thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- 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 25/TB-TANVAN ngày 02/8/2025 và Văn bản số 26/CV-TANVAN ngày 12/8/2025.

- 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 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.

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

- 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.

- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án, triển khai 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 (đến tháng 08 năm 2028).

- Thực hiện chế độ cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền.

- Công ty phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến dự án trong quá trình triển khai thực hiện (nếu có).

VI. Ý kiến của Sở Xây dựng

1. Dự án đủ điều kiện ký Hợp đồng bán, cho thuê mua các căn nhà ở hình thành trong tương lai sau khi chủ đầu tư giải chấp các nghĩa vụ tín dụng của chủ đầu tư tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 theo quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở 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 năm 2023.

3. 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 Cổ phần Địa ốc Tân Vạn 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 - Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10;
- UBND phường Biên Hòa (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNN-TTBĐS. NAT

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương