

Số: /SXD-NBĐS

Tây Ninh, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán của Dự án thành phần 6-2 (Chung cư cao tầng) tại lô đất 6 – HH1 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) (1.170 căn hộ)

Kính gửi: Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB (số biên nhận hồ sơ: H53.16-250929-1759) đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 1.170 căn hộ tại lô đất 6 – HH1 tại Dự án thành phần 6-2 (Chung cư cao tầng) thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) tại văn bản số 2509/2025/CV-DB ngày 25/9/2025 (đính kèm);

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch.

2. Tên khu vực trong dự án: Dự án thành phần 6-2.

3. Địa điểm dự án: Xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh).

4. Tên chủ đầu tư: Liên danh Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB – Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark.

5. Quy mô dự án:

+ Diện tích sử dụng đất khoảng: 219,50 ha.

- Tổng số lượng căn nhà: 7.427 căn nhà (trong đó: Nhà chung cư hỗn hợp 3.500 căn hộ theo Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh Long An).

6. Số căn nhà đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (đợt 4): 1.170 căn hộ tại Dự án thành phần 6-2 (Chung cư cao tầng) tại lô đất 6 – HH1 thuộc Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh (đính kèm vị trí do Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB cung cấp).

II. Pháp lý của dự án:

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB số 0107501760 – đăng ký lần đầu ngày: 11/7/2016, đăng ký thay đổi lần thứ: 12, ngày 20/01/2025 – do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp.

- Quyết định số 9360/QĐ-UBND ngày 07/10/2022 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Quyết định số 4088/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận Liên danh Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB và Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark là nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Các Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án số: 6527/QĐ-UBND ngày 02/7/2024, 11075/QĐ-UBND ngày 28/10/2024, 136/QĐ-UBND ngày 07/01/2025 của UBND tỉnh Long An.

- Hợp đồng ủy quyền liên danh giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB và Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark ngày 22/5/2023 về việc Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark ủy quyền cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB là Chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Giấy ủy quyền số 1009/2024/UQ-DB ngày 10/9/2024 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB, ông Lương Xuân Hà – Tổng Giám đốc ủy quyền cho ông Trần Vũ Tuấn Anh – Giám đốc điều hành dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

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

2.1. Thông tin về hồ sơ quy hoạch của Dự án:

Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

2.2. Về hồ sơ thiết kế, Giấy phép xây dựng:

- Đối với hạng mục Hạ tầng kỹ thuật:

+ Văn bản số 455/HTKT-VP ngày 19/07/2024 của Cục Hạ tầng kỹ thuật - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục Hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

+ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC số 2891/TD-PCCC ngày 24/09/2024 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an về chứng nhận công trình Hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

+ Quyết định số 77A/2024/QĐ-DB ngày 28/09/2024 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về việc phê duyệt hồ sơ bản vẽ thiết kế thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

+ Quyết định số 63/2024/QĐ-DB ngày 10/08/2024 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về việc phê duyệt dự án đầu tư Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

+ Giấy phép xây dựng số 252/GPXD ngày 18/11/2024 của Sở Xây dựng Long An cấp cho Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB được phép xây dựng hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

+ Thông báo khởi công xây dựng số 100/CV-DB-2024 ngày 19/11/2024 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về khởi công xây dựng hạng mục công

trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật dự án thành phần 6-2, công trình xây dựng Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, hạng mục Hạ tầng kỹ thuật Dự án thành phần 6-2 tương ứng tiến độ được phê duyệt ngày 12/7/2025 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB, (đại diện TV QLDA/TVGS) Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng – Coninco và (đại diện nhà thầu) Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Việt Hoa.

- Đối với hạng mục nhà ở, công trình xây dựng khác:

+ Văn bản số 180/TC-QC ngày 07/06/2023 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

+ Văn bản số 2404/SXD-QLCLCT ngày 21/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 6-2 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; Công trình Khu căn hộ cao tầng tại lô đất 6-HH1.

- Quyết định 21/2025/QĐ-DB ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về việc Phê duyệt dự án đầu tư Công trình Khu căn hộ cao tầng tại lô đất 6-HH1 - Dự án thành phần 6-2 thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

- Quyết định 22/2025/QĐ-DB ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về việc Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công phần ngầm dự án thành phần 6-2 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh; Công trình Khu căn hộ cao tầng tại lô đất 6-HH1.

- Quyết định 26/2025/QĐ-DB ngày 04/9/2025 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về việc Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công phần thân dự án thành phần 6-2 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh; Công trình Khu căn hộ cao tầng tại lô đất 6-HH1.

- Thông báo khởi công xây dựng số 0609/TB-DB ngày 06/9/2025 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng công trình khu căn hộ cao tầng kết hợp bãi đỗ xe ngầm phân khu 6.1 và 6.2 thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

- Biên bản số 01 ngày 19/9/2025 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công công xây dựng về nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công cọc, công trình Khu căn hộ cao tầng kết hợp bãi đỗ xe ngầm tại Lô đất 6-HH1 và 6-P1 thuộc Phân khu 6.1 và 6.2 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB, (đại diện TV QLDA/TVGS) Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng – Coninco, (đại diện nhà thầu) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, (đại diện nhà thầu thi công cọc khoan nhồi) Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Me Kong và Công ty TNHH Xây dựng Tâm Đắc E&C.

- Biên bản số 02 ngày 24/9/2025 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công công xây dựng về nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công móng, công trình Khu căn hộ cao tầng kết hợp bãi đỗ xe ngầm tại Lô đất 6-HH1 và 6-P1 thuộc Phân khu 6.1 và 6.2 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB, (đại diện TV QLDA/TVGS) Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng – Coninco, (đại diện nhà thầu) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons.

3. Thông tin pháp lý về đất đai của Dự án:

- Quyết định số 11069/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh Long An về việc thu hồi đất do nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB thuê đất (giai đoạn 1) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh Long An về việc thu hồi đất do nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB thuê đất (giai đoạn 2) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Biên bản giao đất trên thực địa ngày 31/10/2024 giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bến Lức, UBND xã Thanh Phú và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB, diện tích giao đất 1.368.123,44 m² (giai đoạn 1).

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 13/3/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Thanh Phú và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB, diện tích giao, thuê đất 521.785,5 m² (giai đoạn 2).

- Thông báo nộp tiền số 540/TB-CCTKV17 ngày 18/4/2025 của Chi Cục thuế Khu vực XVII về thông báo nộp tiền sử dụng đất dự án Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (theo Quyết định số 11069/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND tỉnh Long An về việc thu hồi đất do nhà nước quản lý, giao đất).

- Văn bản số 964/CCTKV17-QLDN1 ngày 16/05/2025 của Chi Cục thuế Khu vực XVII về việc xác nhận số thuế đã nộp theo Thông báo nộp tiền số 540/TB-CCTKV17 ngày 18/4/2025 của Chi Cục thuế Khu vực XVII.

- Thông báo nộp tiền số 2542/TB-CCTKV17 ngày 11/6/2025 của Chi Cục thuế Khu vực XVII về thông báo nộp tiền sử dụng đất dự án Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (theo Quyết định số 2319/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh Long An về việc thu hồi đất do nhà nước quản lý, giao đất).

- Văn bản số 2092/CCTKV17-QLDN1 ngày 30/6/2025 và văn bản số 2086/CCTKV17-QLDN1 ngày 30/6/2025 của Chi Cục thuế Khu vực XVII về việc xác nhận số thuế đã nộp theo Thông báo nộp tiền số 2542/TB-CCTKV17 ngày 11/6/2025 của Chi Cục thuế Khu vực XVII.

4. Thông tin về hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực:

- Văn bản số 106/CNLA-KHĐT ngày 22/01/2024 của Công ty Cổ phần cấp thoát nước Long An về việc phúc đáp công văn số 08B/CV-DB ngày 12/01/2024 đề nghị cấp nước cho Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Văn bản số 440/SGTVT-QLKCHT ngày 25/01/2024 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Long An về việc thỏa thuận vị trí đầu nối đường dẫn từ dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An vào đường ĐT.830C tại lý trình Km4+115 (bên trái tuyến).

- Văn bản số 746/SNN_PTNTTL ngày 29/01/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc có ý kiến chuyên ngành việc thoát nước mưa và nước thải sau xử lý vào nguồn nước của Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Văn bản số 485/PCLA-KT ngày 07/02/2024 của Công ty điện lực Long An thuộc Tổng công ty điện lực Miền Nam về việc phúc đáp đề nghị cấp nguồn điện cho Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Văn bản số 1052/UBND-KT&HT ngày 06/02/2024 của UBND huyện Bến Lức về việc thỏa thuận các vị trí đầu nối đường nội bộ từ dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An vào đường huyện.

5. Thông tin về thông báo chấp thuận cấp bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Thông báo số 829/CNTPHN-KHDNSL ngày 17/4/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Thành phố Hà Nội về việc đồng ý phát hành bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Chủ đầu tư là Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB đối với người mua nhà ở tại Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh).

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại Dự án thành phần 6-2 (Chung cư cao tầng) tại lô đất 6 – HH1 thuộc Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh: 1.170 căn hộ (*Chi tiết theo Phụ lục đính kèm*):

- Số lượng: 1.170 căn hộ.
- Diện tích khu đất xây dựng: 20.559,48 m².
- Tổng diện tích sàn: 97.075,32 m².

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

Căn cứ theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 8 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định liên quan khác có liên quan; Biên bản kiểm tra bất động sản hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng ngày 01/10/2025 và đề nghị của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB tại văn bản số 2509/2025/CV-DB ngày 25/9/2025, đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 1.170 căn hộ tại Dự án thành phần 6-2 (Chung cư cao tầng) tại lô đất 6 – HH1 thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch thì thành phần hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán tại Dự án thành phần 6-2 thuộc Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh do Liên danh Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB – Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark làm chủ đầu tư nộp cơ bản đầy đủ theo quy định tại Điều 8 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. Trách nhiệm của Liên danh Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB – Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark và các đơn vị có liên quan:

1. Liên danh Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB – Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark:

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 2509/2025/CV-DB ngày 25/9/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai đối với 1.170 căn hộ tại Dự án thành phần 6-2 (Chung cư cao tầng) tại lô đất 6 – HH1 thuộc Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 1.170 căn hộ tại Dự án thành phần 6-2 (Chung cư cao tầng) tại lô đất 6 – HH1 thuộc Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Chủ đầu tư phải giải chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của 1.170 căn hộ này trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và thực hiện đúng các nội dung cam kết tại văn bản số 2509/2025/CV-DB ngày 25/09/2025 (nếu có thể chấp).

- Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán nhà ở.

- Hợp đồng mua bán nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 44, Điều 45, Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 12 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Việc bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 17, Điều 18, Điều 19 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 4, Điều 5, Điều 7 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; văn bản số 871/SXD-NBĐS ngày 06/8/2025 của Sở Xây dựng về đăng tải thông tin dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch (trừ Phân khu 5-1), xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh và tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở đối với chung cư.

- Thực hiện việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 05% giá bán nhà ở từ bên đặt cọc khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 5 Điều 23; Khoản 1, Khoản 3 Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở đã được bán, đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đối với 1.170 căn hộ tại Dự án thành phần 6-2 (Chung cư cao tầng) tại lô đất 6 – HH1 thuộc Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện tử của Công ty, sàn giao dịch bất động sản và phải được cập nhật khi có sự thay đổi trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày thông tin có sự thay đổi, cụ thể:

- + Hồ sơ có liên quan đến Dự án;
- + Loại bất động sản; vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng của bất động sản;
- + Thiết kế cơ sở trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án;
- + Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản;
- + Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
- + Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán;
- + Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Thực hiện chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 15, Điều 17, Điều 25, Điều 26 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP

ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, gửi về UBND tỉnh để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Liên danh Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB – Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark chịu trách nhiệm liên quan đến việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 1.170 căn hộ tại Dự án thành phần 6-2 (Chung cư cao tầng) tại lô đất 6 – HH1 thuộc Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh và các nghĩa vụ tài chính có liên quan (nếu có) theo đúng quy định pháp luật.

- Triển khai và hoàn thành dự án theo tiến độ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 9360/QĐ-UBND ngày 07/10/2022; Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 4088/QĐ-UBND ngày 15/5/2023; các Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 6527/QĐ-UBND ngày 02/7/2024; Quyết định số 11075/QĐ-UBND ngày 28/10/2024; Quyết định số 136/QĐ-UBND ngày 07/01/2025 của UBND tỉnh Long An do Liên danh Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB – Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark là nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Thực hiện văn bản số 2404/SXD-QLCLCT ngày 21/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án thành phần 6-2 thuộc dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; Công trình Khu căn hộ cao tầng tại lô đất 6-HH1.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và pháp luật có liên quan; thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư, bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 17, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định pháp luật có liên quan. Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trường hợp để xảy ra sai phạm trong việc đầu tư xây dựng dự án, kinh doanh bất động sản tại dự án.

- Chịu trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Điều 8, Điều 11, Điều 14, Điều 17, Điều 18, Điều 23, Điều 25, Điều 26, Điều 27, Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; khoản 3 Điều 181, khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 22, Điều 23 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, phối hợp các nội dung liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các nội dung quản lý lĩnh vực ngành theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển khai dự án đối với dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

3. Đề nghị UBND xã Bến Lức theo dõi, kiểm tra và chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung quản lý theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển khai dự án đối với dự án Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

Sở Xây dựng thông tin đến Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Bến Lức;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Phòng QLNN&TTBDS (cập nhật trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS);
- Lưu: VT, NBDS, Mai.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang