

Số: /SXD-NBĐS

Tây Ninh, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 400 căn hộ Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 –LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh

Kính gửi: Công ty Cổ phần Prodezi Long An

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Prodezi Long An (*số biên nhận hồ sơ: H53.16-251007-6694/TNHS*) đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 400 căn hộ Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 –LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 95/CV-PRO ngày 07/10/2025 (*đính kèm hồ sơ*);

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 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 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15

ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

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 dân cư Lương Hòa (LA Home).
2. Địa điểm dự án: Xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh).
3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Prodezi Long An.
4. Quy mô dự án:
 - + Diện tích sử dụng đất khoảng: 101 ha.
 - + Tổng số lượng căn nhà: 3.825 căn nhà (gồm: 2.192 căn nhà liên kế, 1.145 căn nhà liên kế thương mại, 400 căn nhà biệt thự, 88 nhà tái định cư) và 1.007 căn hộ chung cư (gồm: 400 căn chung cư nhà ở xã hội và 607 căn chung cư nhà ở thương mại) theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home) được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 12242/QĐ-UBND ngày 26/11/2024.
5. Hạng mục công trình đề xuất được bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai: Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 –LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh (gồm 02 khối (Khối A, Khối B), tổng số căn hộ: 400 căn; số tầng: 08 tầng và 01 tum theo Giấy phép xây dựng số 31/GPXD ngày 21/02/2025 của Sở Xây dựng).
6. Số căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đợt này: **400 căn hộ** Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại phân khu 1 – LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home).

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 Cổ phần Prodezi Long An số 1101817368 đăng ký lần đầu: ngày 05/04/2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 9: ngày 01/8/2025 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh cấp.
- Quyết định số 3254/QĐ-UBND ngày 14/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lương Hòa, tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Prodezi Long An thực hiện.
- Quyết định số 4745/QĐ-UBND ngày 08/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lương

Hòa, tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Prodezi Long An thực hiện.

- Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lương Hòa, tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Prodezi Long An thực hiện.

- Quyết định số 8247/QĐ-UBND ngày 8/9/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lương Hòa, tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Prodezi Long An thực hiện.

- Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 04/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lương Hòa, tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Prodezi Long An thực hiện.

- Quyết định số 12007/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lương Hòa, tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Prodezi Long An thực hiện.

- Quyết định số 2162/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lương Hòa, tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Prodezi Long An thực hiện.

- Thông báo số 1308/TB-SKHĐT ngày 23/9/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc nộp ngân sách nhà nước (gọi tắt là m3) đối với dự án Khu dân cư Lương Hòa, diện tích khoảng 101 ha, tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An của Công ty Cổ phần Prodezi Long An; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 18/10/2024 của Công ty Cổ phần Prodezi Long An.

- Văn bản số 867/SXD-NBĐS ngày 06/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về việc Công ty CP Prodezi Long An bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội tại chung cư nhà ở xã hội lô CC1 thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home).

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 1456/QĐ-UBND ngày 28/02/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lương Hòa, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Quyết định số 12242/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, 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 2574/SXD-QLXD ngày 07/7/2023 của Sở 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 dân cư Lương Hòa.

+ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC số 372/TD-PCCC ngày 02/8/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công An tỉnh về việc thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà áp lực thấp thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa.

+ Giấy phép xây dựng số 417/GPXD ngày 06/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho Công ty Cổ phần Prodezi Long An, được phép xây dựng hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Lương Hòa.

+ Giấy phép xây dựng số 354/GPXD ngày 07/5/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho Công ty Cổ phần Prodezi Long An, được phép xây dựng hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Lương Hòa.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư Lương Hòa (tại Phân khu 1 – LA Sol và Phân khu 2 – River Park) ký ngày 02/12/2024 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty CP Prodezi Long An, (đại diện Tư vấn thiết kế) Công ty TNHH Đầu tư VTCO, (đại diện Tư vấn giám sát) Công ty Cổ phần kỹ thuật DDA và (các đại diện nhà thầu thi công) Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons, Công ty Cổ phần Fecon South, Công ty Cổ phần tư vấn Xây dựng Nam Nguyễn, Công ty TNHH Cơ điện Hữu Phát và Liên danh Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xây dựng STG và Công ty Cổ phần Công nghệ Xử lý nước và Môi trường ETM.

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

+ Văn bản số 175/TC-QC ngày 04/4/2022 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

+ Giấy phép xây dựng số 117/GPXD-UBND ngày 18/3/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức về việc cấp cho Công ty Cổ phần Prodezi Long An, được phép xây dựng công trình Trung tâm thể dục thể thao thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa;

+ Văn bản số 365/TB-KTHT&ĐT-XD ngày 24/4/2025 của Phòng KTHTĐT – UBND huyện Bến Lức về việc thông báo chấp thuận kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Trung tâm thể dục thể thao thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa;

+ Văn bản số 5717/SXD-QLXD ngày 19/12/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Lương Hòa – LA Home, hạng mục Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) thuộc phân khu 1 – LA Sol;

+ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 74/TD-PCCC do Phòng CS PCCC và CNCH – Công an tỉnh cấp ngày 14/02/2025.

+ Giấy phép xây dựng số 31/GPXD ngày 21/02/2025 của Sở Xây dựng về việc cấp cho Công ty Cổ phần Prodezi Long An, được phép xây dựng công trình Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 – LA Sol, dự án Khu dân cư Lương Hòa – LA Home, gồm 02 khối (Khối A, Khối B), tổng số căn hộ: 400 căn; số tầng: 08 tầng và 01 tum.

+ Quyết định số 95/QĐ-PRO-2024 ngày 23/12/2024 của Công ty Cổ phần Prodezi Long An về phê duyệt hạng mục công trình Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 – LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home).

+ Quyết định số 09/QĐ-PRO ngày 18/02/2025 của Công ty Cổ phần Prodezi Long An về phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau TKCS (thiết kế bản vẽ thi công), hạng mục công trình Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 – LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home).

+ Thông báo khởi công số 10/PRO-TB ngày 24/02/2025 của Công ty Cổ phần Prodezi Long An về việc khởi công xây dựng công trình Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 – LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục xây dựng móng chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 – LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home) ký ngày 06/10/2025 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty CP Prodezi Long An, (đại diện Tư vấn thiết kế) Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Q.A.Q, (đại diện Tư vấn giám sát) Công ty Cổ phần kỹ thuật DDA và (đại diện nhà thầu thi công) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vitecons.

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

- Quyết định số 9019/QĐ-UBND ngày 02/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi đất do Ủy ban nhân dân xã Lương Hòa, huyện Bến Lức quản lý để giao đất và cho Công ty Cổ phần Prodezi Long An thuê đất (đợt 1);

- Quyết định số 3771/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi đất do Nhà nước quản lý để giao đất và cho Công ty Cổ phần Prodezi Long An thuê đất (đợt cuối);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 184055, số vào sổ cấp GCN: CT 72397 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Prodezi Long An ngày 21/3/2024, Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật ngày 21/5/2025 từ Chung cư thành Chung cư (nhà ở xã hội).

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

- Văn bản số 31/CV/PMV-HKT ngày 14/3/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phú Mỹ Vinh về việc phản hồi thỏa thuận nguồn cấp nước dự án Khu dân cư Lương Hòa (cung cấp đầy đủ lưu lượng và áp lực nước cho Dự án).

- Văn bản số 2304/SNN-PTNTTL ngày 21/3/2023 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc ý kiến đầu nối thoát nước mưa và nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn vào công trình thủy lợi của Dự án Khu dân cư Lương Hòa, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An;

- Văn bản số 160/ĐLBL-KHKT ngày 24/3/2023 của Điện lực Bến Lức về việc thỏa thuận chủ trương đầu nối nguồn cấp điện cho dự án Khu dân cư Lương Hòa;

- Văn bản số 41/CV.TD-2023 ngày 12/4/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Đô về việc thống nhất vị trí, quy mô các nút giao đảm bảo đồng bộ giữa dự án đường Lương Hòa – Bình Chánh và Dự án Khu dân cư Lương Hòa.

5. Thông tin khác của dự án:

- Quyết định số 761/QĐ-STNMT ngày 16/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư Lương Hòa – diện tích 1.000.816 m², xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An của Công ty Cổ phần Prodezi Long An.

- Quyết định số 1869/QĐ-BNNMT ngày 03/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home).

- Sổ căn nhà đã được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (đợt 1) tại văn bản số 5580/SXD-NBĐS ngày 11/12/2024: **355 căn** tại Phân khu 1 – LA Sol, (đợt 2) tại văn bản số 985/SXD-NBĐS ngày 04/4/2025:

570 căn tại Phân khu 2 – River Park, (đợt 3) tại văn bản số 2697/SXD-NBĐS ngày 29/5/2025: **559 căn** tại Phân khu 4 – LA Riveria và (đợt 4) tại văn bản số 3466/SXD-NBĐS ngày 20/6/2025: **78 căn** tại Phân khu 1 – LA Sol, thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh).

- Thông báo số 2333/TB-SXD ngày 19/9/2025 của Sở Xây dựng về việc công khai giá bán nhà ở xã hội (Chung cư CC 1) thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh.

- Văn bản số 97/CV-PRO ngày 07/10/2025 của Công ty Cổ phần Prodezi Long An về cam kết thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) của dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home).

6. Thông tin về thế chấp dự án:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 184055, sổ vào sổ cấp GCN: CT 72397 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Prodezi Long An ngày 21/3/2024, Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật ngày 21/5/2025 từ Chung cư thành Chung cư (nhà ở xã hội) không thể hiện nội dung đang thế chấp.

- Tại văn bản số 96/CV-PRO ngày 07/10/2025, Công ty Cổ phần Prodezi Long An xác nhận Công ty đang không thế chấp quyền sử dụng đất của Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home) (nêu tại mục 3 trên).

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán thuộc Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 –LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh : 400 căn hộ (*Chi tiết đính kèm theo phụ lục*).

- Số lượng: 400 căn hộ.

- Diện tích khu đất xây dựng: 7.103,0 m².

- Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ: 20.368,0 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 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023; Biên bản kiểm tra bất động sản hình thành trong tương lai ngày 10/10/2025 của Sở Xây dựng và đề nghị của Công ty Cổ phần Prodezi Long An tại văn bản số 95/CV-PRO ngày 07/10/2025, văn bản số 96/CV-PRO ngày 07/10/2025 và văn bản số 97/CV-PRO ngày 07/10/2025, thì thành phần hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán của 400 căn hộ Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 –LA Sol thuộc dự án Khu dân cư

Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh do Công ty Cổ phần Prodezi Long An làm chủ đầu tư nộp cơ bản đầy đủ và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023.

V. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Prodezi Long An và các đơn vị có liên quan:

1. Công ty Cổ phần Prodezi Long An (Chủ Đầu tư)

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 –LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 95/CV-PRO ngày 07/10/2025, văn bản số 96/CV-PRO ngày 07/10/2025 và văn bản số 97/CV-PRO ngày 07/10/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai đối với 400 căn hộ Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 –LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, 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 và khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

- Ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 400 căn hộ Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 –LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp tại điểm b khoản 3 Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023; 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 96/CV-PRO ngày 16/6/2025 của Công ty Cổ phần Prodezi Long An (nếu có thế 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.

- Việc mua bán nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật Nhà ở 2023. Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; 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.

- 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.

- Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh chủ đầu tư phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đối với Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại Phân khu 1 –LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, 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 và Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

- 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 Sở Xây dựng 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.

- Thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

- Thực hiện việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện, nguyên tắc và trình tự, thủ tục theo quy định Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, Nghị định số

192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ.

- Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, Công ty Cổ phần Prodezi Long An có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Danh sách này và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm) theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

- Việc bàn giao nhà ở phải đảm bảo theo quy định tại Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở năm 2023.

- Chịu trách nhiệm liên quan đến việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 400 căn hộ tại Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh và các nghĩa vụ tài chính có liên quan (nếu có) theo đúng quy định pháp luật.

- Thực hiện Quyết định số 3254/QĐ-UBND ngày 14/9/2018, Quyết định số 4745/QĐ-UBND ngày 08/12/2020, Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 03/02/2023, Quyết định số 8247/QĐ-UBND ngày 8/9/2023, Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 04/01/2024, Quyết định số 12007/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 và Quyết định số 2162/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh Long An về quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Lương Hòa, tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Prodezi Long An;

- Thực hiện văn bản số 5717/SXD-QLXD ngày 19/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, hạng mục Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) thuộc phân khu 1 – LA Sol; Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 74/TD-PCCC ngày của Phòng CS PCCC và CNCH – Công an tỉnh Long An; Giấy phép xây dựng số 31/GPXD ngày 21/2/2025 do Sở Xây dựng tỉnh Long An cấp cho Công ty CP Prodezi Long An được phép xây dựng công trình Chung cư lô CC1 (nhà ở xã hội) tại phân khu 1 – LA Sol thuộc dự án Khu dân cư Lương Hòa – LA Home.

- Thực hiện văn bản số 97/CV-PRO ngày 07/10/2025 của Công ty Cổ phần Prodezi Long An về cam kết thực hiện đầy đủ, đúng hạn nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) của dự án Khu dân cư Lương Hòa (LA Home).

- 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 27, Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; khoản 4 Điều 37, khoản 3 Điều 181, khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 22, Điều 23, 25 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 dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

3. Đề nghị UBND xã Lương Hòa 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 dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

4. Sở Xây dựng 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 dân cư Lương Hòa (LA Home), xã Lương Hòa, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Prodezi Long An (Chủ Đầu tư) thực hiện các nội dung:

1. Thực hiện các quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Xây dựng năm 2020, Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Trong thời gian 180 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

- Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán, giá thuê mua do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư không được thu tiền vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hoàn thành việc hoàn trả lại phần chênh lệch (nếu có).

3. Thực hiện việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện, nguyên tắc và trình tự, thủ tục theo quy định Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ.

Sở Xây dựng thông tin đến Công ty Cổ phần Prodezi Long An biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Công an tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Lương Hòa;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Phòng QLN&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