

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 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh), Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An thực hiện (1.014 căn)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thái Sơn – 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 Thái Sơn – Long An (số biên nhận hồ sơ: H53.16-250815-5594) đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 1.043 căn nhà thuộc giai đoạn 1.2, 2.1 và 4.1, 4.2, 4.3 dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh) tại văn bản số 283/2025/CV-TSLA ngày 15/8/2025 (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 thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp.

2. Địa điểm dự án: Xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh).

3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: khoảng 267,3 ha.
- Tổng số lượng căn nhà: Tổng số lượng nhà ở: 7.884 căn (chưa tính 1.159 căn hộ).

5. Số căn nhà đã được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc giai đoạn 1: 1.668 căn (Văn bản số 4991/SXD-NBĐS ngày 30/11/2020 là 877 căn; Văn bản 4405/SXD-NBĐS ngày 31/10/2022 là 175 căn; Văn bản số 391/SXD-NBĐS ngày 31/01/2024 là 616 căn).

6. Số căn nhà đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc giai đoạn 1, giai đoạn 2 và giai đoạn 4: **1.014 căn nhà**, trong đó: 16 căn nhà thuộc giai đoạn 1, 41 căn nhà thuộc giai đoạn 2 và 957 căn nhà thuộc giai đoạn 4 tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh (*đính kèm vị trí Công ty cung cấp*).

II. Pháp lý của dự án:

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

- Văn bản số 1046/CV-UB ngày 22/3/2005; văn bản số 1120/UBND-KT ngày 17/3/2006 của UBND tỉnh về việc thỏa thuận địa điểm để Công ty TNHH DV – DL – TM Thái Sơn đầu tư dự án sân Golf và khu giải trí thương mại du lịch, biệt thự và chung cư cao cấp; văn bản số 3201/UBND-KT ngày 12/7/2006 về thỏa thuận địa điểm để Công ty Thái Sơn mở rộng diện tích đầu tư; văn bản số 4774/UBND-KT ngày 28/8/2008 về thay đổi mục đích đầu tư; văn bản số 1337/UBND-KT ngày 06/5/2011 về chuyển đổi chủ đầu tư dự án; văn bản số 1291/UBND-KT ngày 24/04/2014 về thay đổi pháp nhân chủ đầu tư dự án;

- Các Quyết định số 170/QĐ-SKHĐT ngày 07/11/2017; 77/QĐ-SKHĐT ngày 28/5/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về chấp thuận giãn tiến độ đầu tư cho dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 3420/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 8440/QĐ-UBND ngày 20/08/2024 của UBND tỉnh về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 1100936235, đăng ký lần đầu ngày 03/03/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 11, ngày 05/7/2022 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp.

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

2.1. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch

- Quyết định số 4531/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 của UBND tỉnh Long An về việc bãi bỏ Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 03/3/2008, Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 09/12/2008 và Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 02/6/2011 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 3584/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 7165/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND huyện Cần Giuộc về việc điều chỉnh một phần nội dung tại Điều 1 Quyết định số 3584/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 6979/QĐ-UBND ngày 13/12/2024 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

2.2. Thông tin pháp lý về hồ sơ thiết kế, xây dựng

2.2.1. Pháp lý về xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng Cháy Chữa Cháy số 271/TD-PCCC ngày 19/6/2018 của Công An tỉnh chứng nhận hệ thống cấp nước chữa cháy

bằng nước thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Văn bản số 1668/SXD-QLXD ngày 08/6/2018 của Sở Xây Dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án hạ tầng Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 573/2018/QĐ-TSLA ngày 06/9/2018 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Văn bản số 2529/SXD-QLXD ngày 16/8/2018 của Sở Xây Dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (giai đoạn 1);

- Quyết định số 593A/2018/QĐ-TSLA ngày 10/9/2018 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật (Giai đoạn 1) Dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Giấy phép xây dựng số 93/GPXD ngày 27/9/2018 của Sở Xây Dựng về xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (giai đoạn 1);

- Giấy phép xây dựng số 416/GPXD ngày 13/11/2023 của Sở Xây Dựng về được phép xây dựng trạm xử lý nước thải 01 công suất 3.200 m³ ngày/đêm thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Văn bản số 463/SXD-QLXD ngày 20/02/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (Giai đoạn 2, 3, 4);

- Văn bản số 932/SXD-QLXD ngày 29/3/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (Giai đoạn 2, 3, 4); hạng mục: Đường giao thông và cầu qua kênh;

- Quyết định số 210/2019/QĐ-TSLA ngày 15/4/2019 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật (Giai đoạn 2, 3, 4); Hạng mục San nền dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Văn bản số 1464/SXD-QLXD ngày 10/5/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Đường Long Hậu
- Nhà Bè thuộc dự án Hạ tầng Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp;

- Quyết định số 304/2019/QĐ-TSLA ngày 26/5/2019 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật (Giai đoạn 2, 3, 4) và Đường Long Hậu – Nhà Bè dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Giấy phép xây dựng số 307/GPXD ngày 27/7/2023 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An được phép xây dựng: Hạng mục san nền, đường giao thông, cầu qua kênh (rạch) và hệ thống thoát nước mưa giai đoạn 2, 3, 4 thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp;

- Giấy phép xây dựng số 196/GPXD ngày 02/10/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An được phép xây dựng: Hạng mục thoát nước thải, cấp nước, cấp điện chiếu sáng, thông tin liên lạc của giai đoạn 2, 3, 4 và của đường Long Hậu - Nhà Bè, thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp;

- Văn bản số 226A/TB-TSLA ngày 31/7/2023 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc thông báo khởi công xây dựng công trình xây dựng: Hạng mục San nền, đường giao thông, cầu qua kênh (rạch) và hệ thống thoát nước mưa Giai đoạn 2, 3, 4 thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp;

- Văn bản số 1124/SXD-QLXD ngày 28/3/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh, bổ sung hạ tầng kỹ thuật dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp;

- Điều chỉnh giấy phép xây dựng số 200/ĐC-GPXD ngày 03/10/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An được phép điều chỉnh xây dựng công trình: Hệ thống thoát nước mưa giai đoạn 2, 3, 4 thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp;

- Điều chỉnh giấy phép xây dựng số 201/ĐC-GPXD ngày 03/10/2024 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An được phép điều chỉnh xây dựng công trình: Hệ thống thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng Giai đoạn 1 thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp;

- Văn bản số 445/2024/TB-TSLA ngày 17/10/2024 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc thông báo khởi công xây dựng công trình xây dựng: Điều chỉnh hệ thống thoát nước mưa giai đoạn 2, 3, 4 và hệ thống thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng giai đoạn 1;

- Văn bản số 09/2025/TB-TSLA ngày 08/01/2025 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc thông báo khởi công xây dựng công trình xây dựng: Hạng mục Thoát nước thải, cấp nước, cấp điện chiếu sáng, thông tin liên lạc của giai đoạn 2, 3, 4 và của đường Long Hậu – Nhà Bè.

2.2.2. Pháp lý về xây dựng nhà ở

- Văn bản số 1932/SXD-QLXD ngày 27/06/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, công trình Nhà ở thấp tầng giai đoạn 1.1;

- Quyết định số 350/2018/QĐ-TSLA ngày 29/6/2018 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc phê duyệt dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, công trình Nhà ở thấp tầng giai đoạn 1.1 (32,5ha);

- Văn bản số 694/SXD-QLXD ngày 13/3/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, công trình Nhà ở thấp tầng giai đoạn 1.2;

- Quyết định số 116/2019/QĐ-TSLA ngày 18/02/2019 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc phê duyệt dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, công trình Nhà ở thấp tầng giai đoạn 1.2 (38,88ha);

- Văn bản số 5201/SXD-QLXD ngày 28/12/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà ở thấp tầng giai đoạn 2, 3, 4 thuộc dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 361C/2022/QĐ-TSLA ngày 23/08/2022 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc phê duyệt dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An công trình Nhà ở thấp tầng giai đoạn 4;

- Quyết định số 60A/2023/QĐ-TSLA ngày 14/03/2023 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc phê duyệt dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An công trình Nhà ở thấp tầng giai đoạn 3;

- Quyết định số 391b/2023/QĐ-TSLA ngày 20/09/2023 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc phê duyệt dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An công trình Nhà ở thấp tầng giai đoạn 2;

- Văn bản số 2525/SXD-QLXD ngày 15/08/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở thấp tầng giai đoạn 1.1 (32,5ha);

- Văn bản số 2888/SXD-HTĐT ngày 10/9/2018 của Sở Xây dựng về việc ý kiến với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

- Văn bản số 4358/SXD-QLXD ngày 15/11/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh, thay thế một số mẫu nhà khu nhà ở thấp tầng giai đoạn 1.1 (32,5ha), công trình Biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc;

- Văn bản số 3756/SXD-QLXD ngày 08/10/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở thấp tầng giai đoạn 1.2 (36,88 ha);

- Văn bản số 782/SXD-QLXD ngày 09/3/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh, thay thế một số mẫu nhà khu nhà ở thấp tầng giai đoạn 1.1 (32,5ha), công trình Biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc;

- Giấy phép xây dựng số 360/GPXD ngày 23/6/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An được phép xây dựng: Khu nhà ở thấp tầng giai đoạn 1 thuộc dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp (giai đoạn 1);

- Văn bản số 229/BCTĐ-TSLA ngày 23/08/2022 của Ban quản lý dự án Thái Sơn - Long An về việc báo cáo thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Khu nhà ở thấp tầng giai đoạn 2 thuộc dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp;

- Văn bản số 231/BCTĐ-TSLA ngày 23/08/2022 của Ban quản lý dự án Thái Sơn - Long An về việc báo cáo thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Khu nhà ở thấp tầng giai đoạn 4 thuộc dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp;

- Quyết định số 380/2022/QĐ-TSLA ngày 26/08/2022 của Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, hạng mục: Khu nhà ở thấp tầng giai đoạn 2, 3, 4 tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Thông báo số 395A/2022/TB-TSLA ngày 10/9/2022 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc thông báo khởi công xây dựng các căn nhà ở thấp tầng giai đoạn 4 dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Thông báo số 484A/2022/TB-TSLA ngày 20/10/2022 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc thông báo khởi công xây dựng các căn nhà ở thấp tầng giai đoạn 1.2 dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Thông báo số 411A/2024/TB-TSLA ngày 02/10/2024 của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An về việc thông báo khởi công xây dựng các căn nhà ở thấp tầng

giai đoạn 2.1 dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

2.2.3. Về nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật của dự án

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành số HT01 ngày 18/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An, đơn vị thiết kế (Công ty CP TVTK Giao thông Vận Tải Phía Nam), đơn vị tư vấn giám sát (Công ty CP Tư vấn Công nghệ Thiết bị và Kiểm định Xây dựng – Coninco), đơn vị nhà thầu thi công (Công ty CP đầu tư xây dựng Newtecons) và đại diện Ban Giám sát đầu tư cộng đồng về nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng gói thầu hạ tầng kỹ thuật dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp, giai đoạn 1.2;

- Văn bản số 103/NT-CAT-PC07 ngày 04/3/2024 của Phòng CS PCCC và CNCH Công an tỉnh Long An chấp thuận kết quả nghiệm thu về Phòng cháy và chữa cháy của Giai đoạn 1 (diện tích 32,5ha/267ha) cho dự án - hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà áp lực thấp.

- Văn bản số 3959/TB-SXD ngày 16/9/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp (Giai đoạn 1- 69,38ha), hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật (Giai đoạn 1.1-32,5), cảnh quan phân khu Châu Á, Trạm xử lý nước thải (Công suất 3.200 m³/ngày. đêm);

- Văn bản số 1288/TB-SXD ngày 16/4/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Bể bơi, cảnh quan cây xanh thuộc Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp;

- Biên bản nghiệm thu ngày 05/7/2025 giữa Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An, đơn vị thiết kế (Công ty CP TVTK Giao thông Vận Tải Phía Nam), đơn vị tư vấn giám sát (Công ty CP Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam – Thành phố Hà Nội) và đơn vị nhà thầu thi công (Công ty CP đầu tư xây dựng Newtecons) về nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng gói thầu hạ tầng kỹ thuật dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp, giai đoạn 4 và một phần giai đoạn 2.1.

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

- Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 13/3/2018 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An thuê đất (đợt 1) tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 2419/QĐ-UBND ngày 19/7/2018 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An thuê đất (đợt 2) tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 4236/QĐ-UBND ngày 19/11/2018 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An thuê đất (đợt 3) tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Quyết định số 4533/QĐ-UBND ngày 02/12/2019 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An thuê đất (đợt 4) tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 949712 ngày 18/5/2018 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An thuộc thửa 185, diện tích đất ở 463.191 m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 850437 ngày 08/3/2019 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An thuộc thửa 38, diện tích đất ở 208.785 m².

- Bản vẽ định vị cọc ranh dự án do Trung tâm dịch vụ Tài nguyên và Môi trường Long An cấp ngày 08/3/2019;

- Bản vẽ Mảnh trích đo địa chính số 30-2025 về việc giao đất, cho thuê đất dự án do Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp ngày 12/5/2025;

- Quyết định số 1352/QĐ-BTNMT ngày 27/4/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

4. Thông tin khác về Dự án:

- Văn bản số 314/2025/CV-SHB.SG ngày 06/8/2025 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (Chi nhánh Sài Gòn) về việc chấp thuận cho bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 949712, sổ vào sổ cấp GCN: CT 42782, thửa đất số 185 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/5/2018);

- Văn bản số 315/2025/CV-SHB.SG ngày 06/8/2025 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (Chi nhánh Sài Gòn) về việc chấp thuận cho bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số CN 949712, số vào sổ cấp GCN: CT 42782, thửa đất số 185 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/5/2018);

- Văn bản số 226/2025/CV-SHB.111700 ngày 05/8/2025 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (Chi nhánh Tây Hà Nội) về việc chấp thuận cho bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu thương mại, Biệt thự và Chung cư cao cấp (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 949712, số vào sổ cấp GCN: CT 42782, thửa đất số 185 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/5/2018);

- Văn bản số /2025/CV-SHB.HT ngày 07/8/2025 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (Chi nhánh Hà Thành) về việc chấp thuận cho bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 949712, số vào sổ cấp GCN: CT 42782, thửa đất số 185 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/5/2018).

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán thuộc giai đoạn 1, giai đoạn 2 và giai đoạn 4 tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh: 1.014 căn nhà (*Chi tiết theo Phụ lục đính kèm*).

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

Căn cứ theo quy định tại 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 27/8/2025 và đề nghị của Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An tại văn bản số 283/2025/CV-TSLA ngày 15/8/2025 thì thành phần hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán của 1.014 căn nhà thuộc Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh) do Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An 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, yêu cầu đối với Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An và các đơn vị có liên quan:

1. Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An:

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc giai đoạn 1, giai đoạn 2 và giai đoạn 4 tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 283/2025/CV-TSLA ngày 15/8/2025 của Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai đối với 1.014 căn nhà thuộc giai đoạn 1, giai đoạn 2 và giai đoạn 4 tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Cần Giuộc, 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 1.014 căn nhà thuộc giai đoạn 1, giai đoạn 2 và giai đoạn 4 tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Cần Giuộc, 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 1.014 căn nhà 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 Thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, ngày 15/8/2025.

- 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. 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.

- 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 1.014 căn nhà thuộc giai đoạn 1, giai đoạn 2 và giai đoạn 4 tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Cần Giuộc, 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.
- + Hợp đồng mẫu áp dụng trong mua bán nhà ở riêng lẻ, theo mẫu Ic tại Phụ lục I quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 12 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 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 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.

- Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An chịu trách nhiệm liên quan đến việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 1.014 căn nhà thuộc giai đoạn 1, giai đoạn 2 và giai đoạn 4 tại dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là xã Cần Giuộc, 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 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 8440/QĐ-UBND ngày 20/08/2024 của UBND tỉnh do Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An là nhà đầu tư thực hiện dự án.

- 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 thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

3. Đề nghị UBND xã Cần Giuộc 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 thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Cần Giuộc;
- 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