

Số: /SXD-NBĐS

Tây Ninh, ngày tháng 7 năm 2025

V/v đăng tải thông tin dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, 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 tại dự án.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 044/2025/CV-TPX ngày 21/6/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh đề nghị xin ý kiến đối với trường hợp tổ chức, cá nhân người nước ngoài mua, sở hữu nhà ở tại Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh) (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 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Qua xem xét hồ sơ và ý kiến của Công An tỉnh Long An (nay là Công An tỉnh Tây Ninh) tại văn bản số 2466/CAT-ANKT ngày 30/6/2025, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 60/BCH-TM ngày 01/7/2025, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa.
- Địa điểm dự án: Thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh).
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.
- Quy mô dự án:
 - Diện tích sử dụng đất khoảng: 197,2 ha.
 - Tổng số lượng căn nhà: 5.165 căn nhà (trong đó: chưa bao gồm Chung cư cao tầng, nhà ở xã hội (cao tầng) theo Quyết định số 18836/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Đức Hòa).

II. Hồ sơ Công ty cung cấp:

- Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 25/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ; được UBND tỉnh Long An Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 9763/QĐ-UBND, cấp lần

đầu, ngày 20/10/2023 do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh là nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Quyết định số 18836/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Đức Hòa về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Long An về việc đề nghị thu hồi đất do Nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất (đợt 1).

- Quyết định số 2987/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Long An về việc đề nghị thu hồi đất do Nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất (đợt 2).

- Quyết định số 6252/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Long An (nay là UBND tỉnh Tây Ninh) về việc thu hồi đất do Nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất (đợt cuối).

- Thông báo nộp tiền số 719/TB-CCTKV17 ngày 23/4/2025 của Chi Cục thuế Khu vực XVII về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất (đợt 1) theo Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Long An của dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Văn bản số 1765/CCTKV17-QLDN1 ngày 16/06/2025 của Chi Cục thuế Khu vực XVII về việc xác nhận số thuế đã nộp.

III. Về dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở:

- Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh) do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh làm chủ đầu tư không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh và tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 16 của Luật Nhà ở năm 2023 và tại Điều 4 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức cá nhân nước ngoài được sở hữu: Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ:

“a) Đối với một tòa nhà chung cư (kể cả nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của tòa nhà đó. Trường hợp tòa nhà chung cư có nhiều đơn nguyên hoặc nhiều khối nhà cùng chung khối để thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ mà trên một khu vực có số dân quy định tại khoản 1 Điều này nếu chỉ có 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu số lượng nhà ở không vượt quá 250 căn nhà”.

Do đó, số lượng nhà ở trong dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh), mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại dự án là:

+ Đối với một tòa nhà chung cư (kể cả nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp); tòa nhà chung cư có nhiều đơn nguyên hoặc nhiều khối nhà cùng chung khối đế: **Tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở** của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 nêu trên.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ: Tối đa **200 căn nhà ở riêng lẻ**, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 nêu trên.

IV. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

- Việc kinh doanh bất động sản (có sẵn, hình thành trong tương lai) phải tuân thủ đầy đủ điều kiện quy định tại Điều 14, Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và những quy định pháp luật có liên quan; điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thực hiện theo quy định tại Điều 18 Luật Nhà ở năm 2023; Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam được thực hiện theo quy định tại Điều 3 Nghị định 95/2024/NĐ-CP và việc ký hợp đồng mua bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Báo cáo kết quả thực hiện việc bán nhà ở thương mại tại dự án cho tổ chức, cá nhân nước ngoài cho Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại Điều 7 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực đã nêu tại văn bản số 044/2025/CV-TPX ngày 21/6/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

Sở Xây dựng phúc đáp đến Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh triển khai thực hiện đúng theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Công An tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Hậu Nghĩa;
- Phòng KT xã Hậu Nghĩa;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, NBDS, Mai.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang