

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 đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh), Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q thực hiện (737 căn)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q (số biên nhận hồ sơ: H53.16-250813-3173) đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 745 căn nhà thuộc dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh) tại Thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, ngày 12/8/2025 (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: Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa.

2. Địa điểm dự án: Xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh).

3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất : khoảng 74,0497 ha.
- Tổng số lượng căn nhà: 745 căn nhà thương mại, 52 căn nhà ở xã hội và 818 lô nền (theo Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư chứng nhận lần đầu ngày 22/01/2013, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 04 ngày 14/10/2024).

5. Số căn nhà đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: 737 căn nhà tại Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 thuộc Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh.

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 đầu tư số 2871285733 (số cũ: 50121000347), chứng nhận lần đầu ngày 22/01/2013, chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 04/01/2017, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 02/08/2019; chứng nhận thay đổi lần thứ 03 ngày 23/03/2020; chứng nhận thay đổi lần thứ 04 ngày 14/10/2024 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 10199/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của UBND tỉnh.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 1100711859, đăng ký lần đầu ngày 16/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 17, ngày 17/07/2023 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:

- Quyết định số 5294/QĐ-UBND ngày 19/9/2019 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Quyết định số 9073/QĐ-UBND ngày 14/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện Đức Hòa về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Quyết định số 2123/QĐ-UBND ngày 13/02/2025 của UBND huyện Đức Hòa về việc điều chỉnh Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được ban hành tại Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND huyện Đức Hòa.

- Văn bản số 4496/SXD-QLXD ngày 25/11/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1.

- Văn bản số 3336/SXD-QLXD ngày 28/8/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1.

- Giấy phép xây dựng số 598/GPXD ngày 15/9/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q được phép xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1.

- Thông báo số 536/TB-SXD ngày 17/02/2022 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1 thuộc dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa.

- Thông báo số 3525/TB-SXD ngày 30/08/2022 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (các nội dung còn lại theo Thông báo số 536/TB-SXD của Sở Xây dựng ngày 17/02/2022) công trình hạ tầng kỹ thuật KDC đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1 thuộc dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa.

- Văn bản số 2277/SXD-QLCLCT ngày 16/05/2025 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1, hạng mục: Nhà ở liên kế, biệt thự.

- Quyết định số 2706/QĐ-PDTK.2025 ngày 27/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q về phê duyệt thiết kế thi công xây dựng Dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1, hạng mục: Nhà ở liên kế, biệt thự.

- Thông báo khởi công số 207/2025/TB-C.S.Q ngày 02/07/2025 công trình Dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1, hạng mục: nhà ở liên kế, biệt thự.

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

- Các Quyết định số: 5171/QĐ-UBND, 5172/QĐ-UBND, 5173/QĐ-UBND ngày 30/12/2015 của UBND tỉnh về việc giao, thuê đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q (đợt 1).

- Quyết định số 5136/QĐ-UBND ngày 07/12/2016 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q đầu tư khu dân cư đô thị (đợt 2).

- Quyết định số 1783/QĐ-UBND ngày 31/05/2018 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q đầu tư khu dân cư đô thị (đợt 3).

- Quyết định số 4592/QĐ-UBND ngày 05/12/2019 của UBND tỉnh về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quyết định số 2477/QĐ-UBND ngày 21/07/2020 của UBND tỉnh ban hành về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 04/04/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Điều 1 các Quyết định số 5171/QĐ-UBND ngày 30/12/2015, Quyết định số 5172/QĐ-UBND ngày 30/12/2015, Quyết định số 5173/QĐ-UBND ngày 30/12/2015, Quyết định số 5136/QĐ-UBND ngày 07/12/2016, Quyết định số 1783/QĐ-UBND ngày 31/05/2018 của UBND tỉnh và phân diện tích chuyển từ dự án sân golf sang dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa của Công ty CP Đầu tư Quốc tế C.S.Q.

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q ngày 05/8/2025 (39 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán thuộc Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh): 737 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 20/8/2025 và đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q tại Thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, ngày 12/8/2025 thì thành phần hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán của 737 căn nhà thuộc Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Hậu Nghĩa,

tỉnh Tây Ninh tại Thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, ngày 12/8/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai đối với 737 căn nhà thuộc Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Hậu Nghĩa, 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 737 căn nhà thuộc Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Hậu Nghĩa, 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 737 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 12/8/2025 (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. 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 737 căn nhà thuộc Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Hậu Nghĩa, 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 Đầu tư Quốc tế C.S.Q chịu trách nhiệm liên quan đến việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 737 căn nhà thuộc Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – giai đoạn 1 tại Dự án đầu tư Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, xã Hậu Nghĩa, 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 10199/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 do Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế C.S.Q là nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Thực hiện văn bản số 2277/SXD-QLCLCT ngày 16/05/2025 của Sở Xây dựng về thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1, hạng mục: Nhà ở liên kế, biệt thự.

- 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.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang