

Số: /SXD-NBĐS

Tây Ninh, ngày tháng 07 năm 2025

V/v 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 tại dự án.

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

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 21/2025/CV-DB ngày 25/7/2025 của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB đề nghị cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, sở hữu nhà ở tại 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) (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 tại văn bản số 2250/CAT-ANKT ngày 18/6/2025, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Long An tại văn bản số 1865/BCH-TM ngày 15/5/2025, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch.
- Địa điểm dự án: Xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh).
- 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.
- 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).

II. Hồ sơ Công ty cung cấp:

- 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 uỷ 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 uỷ 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.

- 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.

- 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).

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 đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị sinh thái, thương mại du lịch (**trừ Phân khu 5-1**) tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, 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 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 sinh thái, thương mại du lịch (**trừ Phân khu 5-1**) tại xã Thanh Phú, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh), mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại dự án, như sau:

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 để: **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.

IV. Trách nhiệm của Liên danh Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB – Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark

- 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 ngày 24/7/2024 của Chính phủ 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 21/2025/CV-DB ngày 25/7/2025 của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB.

Sở Xây dựng phúc đáp đến Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển DB triển khai thực hiện đúng theo quy định.

Trân trọng./.

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 Bến Lức;
- Phòng KT xã Bến Lức;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, NBDS, ^{Mai}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang