



Số: /SoXD-QLN&TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 204 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần phân khu 6 và một phần phân khu 7 dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai).

Kính gửi: Công ty TNHH Thành phố Aqua.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 75/2025-CV-AQUA ngày 29/8/2025, kèm hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh của Công ty TNHH Thành phố Aqua đối với 204 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần phân khu 6 và một phần phân khu 7 dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai), mã biên nhận hồ sơ số H19.14-250903-1239; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Aqua City.
2. Địa điểm dự án: xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai).
3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Thành phố Aqua.
4. Tiến độ thực hiện dự án tại Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai:
 - + Giai đoạn 1 (từ năm 2017 đến năm 2020): lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng; cắm mốc thực địa, san lấp mặt bằng và thi công các công trình hạ tầng, công trình nhà ở, nhà mẫu, các công trình phục vụ thi công và kinh doanh.
 - + Giai đoạn 2 (từ năm 2020 đến năm 2025): lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật, thi công các công trình hạ tầng, công trình nhà ở, nhà mẫu, các công trình phục vụ thi công và kinh doanh.
 - + Giai đoạn 3 (từ năm 2025 đến năm 2030): triển khai xây dựng các hạng mục công trình còn lại gồm: công trình nhà ở, nhà mẫu, công trình công cộng và công trình khác trong dự án để phục vụ kinh doanh, khai thác và vận hành dự án.
5. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh: 204 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần phân khu 6 và

một phần phân khu 7 dự án Aqua City (được thống kê đính kèm Văn bản thông báo kết quả thẩm định số 3945/SXD-QLXD ngày 05/8/2020 và số 974/SXD-QLXD ngày 19/3/2021 của Sở Xây dựng), gồm: 39 căn GV6-7; 42 căn GV7-10; 20 căn GV07-11; 12 căn GV6-1; 11 căn GV6-2; 08 căn GV6-3; 14 căn GV7-1; 14 căn GV7-2; 08 căn GV7-4; 07 căn GV7-5; 08 căn GV7-6; 09 căn GV7-7; 12 căn GV7-3.

II. Pháp lý của Dự án:

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư:

- Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về chủ trương đầu tư của dự án Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa với quy mô diện tích sử dụng đất 110,54ha (không bao gồm diện tích đường Hương lộ 2 và đường Long Hưng Phước Tân đoạn qua dự án).

- Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư của Dự án.

- Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 04/9/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư của Dự án.

2. Về hồ sơ quy hoạch:

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô: khoảng 305ha).

- Quyết định số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/5/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/12/2012.

- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/8/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai đính chính Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017.

- Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Về hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công xây dựng, thẩm duyệt PCCC của dự án:

- Văn bản số 4770/SXD-QLXD ngày 29/10/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh, trạm xử lý nước thải) của Dự án.

- Giấy chứng nhận số 575/TD-PCCC ngày 04/12/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về PCCC hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 08.12/2019-QĐ-AQUA ngày 30/12/2019 của Công ty TNHH Thành phố Aqua về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Văn bản số 649/SXD-QLXD ngày 18/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc, cây xanh, trạm xử lý nước thải) của Dự án.

- Văn bản số 3945/SXD-QLXD ngày 05/8/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở nhà ở riêng lẻ thuộc khu 6, 7 của Dự án (*160 căn nhà biệt thự sân vườn*).

- Văn bản số 974/SXD-QLXD ngày 19/3/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các mẫu nhà của 81 công trình nhà ở biệt thự sân vườn, gồm: Khu 5 (*37 căn điều chỉnh thiết kế cơ sở*) và Khu 7 (*44 căn thiết kế cơ sở*) của Dự án.

- Quyết định số 02A/2022-QĐ-AQUA ngày 01/6/2022 của Công ty TNHH Thành phố Aqua về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công nhà ở riêng lẻ thuộc phân khu 7 và một phần phân khu 6 204 căn thuộc dự án Aqua City.

4. Về Giấy phép xây dựng:

Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 18/03/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (*gồm các công trình: Đường giao thông; Hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải); Trạm biến áp*).

5. Về thủ tục thực hiện nghiệm thu:

- Văn bản số 30/NT-PCCC ngày 28/02/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu A1a, A4, A2a thuộc khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục/công trình xây dựng và đưa vào sử dụng số AQC.112-BBNTHT-GT&HTKT-A2A ngày 25/2/2025 của Công ty TNHH Thành phố Aqua và các đơn vị có liên quan hạng mục: đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật phân khu A2a thuộc một phần khu 6 và một phần khu 7 thuộc dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 1989/SoXD-QLCLXD ngày 28/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc kết quả kiểm tra công trình theo Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 18/3/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Thành phố Aqua.

6. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Bao gồm 13 bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp ngày 18/6/2014, ký hiệu: BT 180912; BT 180915; BT 180916; BT 180919; BT 180923; BT 180924; BT 180928; BT 180930; BT 180931; BT 180957; BT 180958; BT 180963; BT 180970.

7. Về tình hình thế chấp: Quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở (nêu tại mục II.6) đang được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (Nội dung này thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chủ đầu tư cung cấp).

8. Về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường:

Một phần phân khu 6 và một phần phân khu 7 thuộc Dự án Aqua City (diện tích khoảng 110,54 ha) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Aqua City (Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, diện tích 110,54ha) tại Quyết định số 1728/QĐ-UBND ngày 07/6/2019.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai chủ đầu tư thông báo điều kiện bán, cho thuê mua:

Chủ đầu tư kiến nghị thông báo điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 204 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần phân khu 6 và một phần phân khu 7 dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai) tại Văn bản số 75/2025-CV-AQUA ngày 29/8/2025.

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

1. Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: 204 căn nhà ở thấp tầng chủ đầu tư thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua đã được Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và đủ điều kiện khởi công theo quy định pháp luật về xây dựng.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Các căn nhà ở thấp tầng Chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nằm trong phạm vi quyền sử dụng đất của Công ty, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/6/2014 (đã liệt kê tại mục II.6 của Văn bản này).

3. Về Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng; thông báo khởi công xây dựng nhà ở và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:

- 204 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần phân khu 6 và một phần phân khu 7 dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai) thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

- Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 18/03/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (gồm các công trình: Đường giao thông; Hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải); Trạm biến áp).

- Công ty TNHH Thành phố Aqua đã thông báo khởi công 204 căn nhà ở thấp tầng thuộc một phần phân khu 6 và một phần phân khu 7 của dự án Aqua City đến UBND thành phố Biên Hòa, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, Phòng Quản lý đô thị TP. Biên Hòa, UBND xã Long Hưng tại Thông báo khởi công số 04/TBKC-AQUA ngày 10/3/2025.

- Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở: Thiết kế cơ sở 204 căn nhà ở thấp tầng đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 3945/SXD-QLXD ngày 05/8/2020 và Văn bản số 974/SXD-QLXD ngày 19/3/2021; thiết kế bản vẽ thi công 204 căn nhà này đã được Công ty TNHH Thành phố Aqua phê duyệt tại Quyết định số 02A/2022-QĐ-AQUA ngày 01/6/2022.

4. Về giấy tờ nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định pháp luật về xây dựng tương ứng tiến độ dự án:

- Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật phân khu A2a thuộc một phần phân khu 6 và một phần phân khu 7 đã được Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu A1a, A4, A2a thuộc khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng tại Văn bản số 30/NT-PCCC ngày 28/02/2023.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục/công trình xây dựng và đưa vào sử dụng số AQC.112-BBNTHT-GT&HTKT-A2A ngày 25/2/2025 của Công ty TNHH Thành phố Aqua và các đơn vị có liên quan hạng mục: đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật phân khu A2a thuộc một phần khu 6 và một phần khu 7 thuộc dự án Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 1989/SoXD-QLCLXD ngày 28/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc kết quả kiểm tra công trình theo Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 18/3/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Thành phố Aqua.

5. Về nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua:

Số lượng 204 căn nhà ở thấp tầng Chủ đầu tư đề nghị xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đang xem xét đủ điều kiện đưa vào kinh doanh thuộc một phần phân khu 6 và một phần phân khu 7 dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai) đã được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3401/QĐ-UBND

ngày 28/9/2017; điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 2609/QĐ-UBND ngày 27/7/2020, số 1166/QĐ-UBND ngày 04/9/2025; phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định: số 491/QĐ-UBND ngày 20/12/2012, số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/5/2012, số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017, số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/8/2017, số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019.

6. Về điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

- Yêu cầu về không thuộc trường hợp đang có tranh chấp quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, tranh chấp quyền sở hữu nhà ở; không bị kê biên để thi hành án; không bị cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch (*các quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023*): Hồ sơ thủ tục hành chính không yêu cầu cung cấp tài liệu liên quan nội dung này; do đó, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại điều khoản nêu trên.

- Nội dung dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 (*Tại điểm a khoản 2 Điều 14, khoản 6 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản 2023*):

+ Về quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022.

+ Dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (*nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai*) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định: số 491/QĐ-UBND ngày 20/12/2012, số 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/5/2012, số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017, số 2985/QĐĐC-UBND ngày 25/8/2017, số 2863/QĐ-UBND ngày 12/9/2019.

+ Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về (quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan): đã được chủ đầu tư cung cấp hồ sơ như mục II nêu trên.

+ Công ty TNHH Thành phố Aqua đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 18/3/2020.

+ Thời gian và tiến độ thực hiện của Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh tại Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 27/7/2020.

+ Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023*):

Dự án Aqua City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (*nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai*) thuộc Khu đô thị Aquacity (khoảng 305ha) đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt trong Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 về việc sửa đổi bổ sung một số nội dung Quyết định số 1258/QĐ-UBND

ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (STT 18, mục A, Phụ lục 01).

- Về yêu cầu Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh (*tại điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023*): Tại Văn bản số 75/2025-CV-AQUA ngày 29/8/2025, Công ty TNHH Thành phố Aqua cam kết đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất và các loại thuế phí liên quan dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Công ty chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết nghĩa vụ tài chính này.

7. Về công khai thông tin dự án: Tại Văn bản số 75/2025-CV-AQUA ngày 29/8/2025, Công ty TNHH Thành phố Aqua báo cáo đã đăng tải danh mục hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án trên website: <https://aquacity.com.vn/danh-muc-cong-bo-phap-ly-du-an-kdt-aqua-city/> theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Chủ đầu tư dự án

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Tổ chức thực hiện và chịu trách nhiệm đối với các nội dung nêu tại khoản 4 Mục II của Văn bản số 1989/SoXD-QLCLXD ngày 28/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- Hợp đồng bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Tại thời điểm phát hành Văn bản này, các căn nhà ở (*nêu tại mục 1.5 Văn bản này*) chưa đủ điều kiện ký Hợp đồng bán, cho thuê mua do quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này đã được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội.

- Việc bán, cho thuê mua nhà ở với tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 18, 19 của Luật Nhà ở 2023 và Điều 4, 5, 7 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023.

- Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại Văn bản số 75/2025-CV-AQUA ngày 29/8/2025.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai thông tin của dự án trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản do Bộ Xây dựng quản lý theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua, thuê mua nhà ở ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

- Chủ đầu tư phải xây các căn nhà ở thuộc dự án theo đúng thiết kế đã được thẩm định, phù hợp với mẫu nhà ở theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Chủ đầu tư phải hướng dẫn bên mua, thuê mua kiểm tra, xác định rõ: bất động sản giao dịch phải thuộc danh mục bất động sản đủ điều kiện bán, cho thuê mua nêu tại phụ lục đính kèm; phần công trình nhà ở đã xây dựng (nếu có) phải phù hợp mẫu nhà ở theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thời gian hoàn thành xây dựng, bàn giao, chuyển quyền sở hữu các căn nhà ở nêu trên phải phù hợp tiến độ thực hiện dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và quy định của pháp luật có liên quan. Trong đó cần lưu ý:

+ Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

+ Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2023: “*Nhà ở được ghi nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn*” (nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng); nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng (bao gồm cả nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) không thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận theo quy định trên. Do đó, Chủ đầu tư và bên mua, thuê mua cần lưu ý để tránh xảy ra khiếu nại, tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp đồng kinh doanh bất động sản, chuyển giao quyền sở hữu nhà ở.

- Tiếp tục triển khai thực hiện đầu tư xây dựng công trình để đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ của dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Thực hiện chế độ cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền.

- Công ty phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến dự án trong quá trình triển khai thực hiện (nếu có).

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Chủ đầu tư chưa được ký Hợp đồng bán, cho thuê mua các căn nhà ở (*nêu tại mục I.5 Văn bản này*) do quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này đã được Chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội. Việc ký Hợp đồng bán, cho thuê mua chỉ được thực hiện sau khi giải chấp quyền sử dụng đất liên quan các căn nhà ở này (*quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở 2023*) và chịu trách nhiệm thực hiện theo các nội dung nêu tại mục V của Văn bản này.

2. Về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai: nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo trước khi thực hiện ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thì quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở và quyền sở hữu nhà ở phải đáp ứng quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

4. Trường hợp Chủ đầu tư vi phạm các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở sẽ bị xử lý theo quy định. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (*nếu có*).

Kết quả giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính tại Văn bản này thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 1 điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty TNHH Thành phố Aqua để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở NN&MT;
- UBND phường Long Hưng;
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội;
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLNN-TTBĐS.NA. Tuần

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương