



Số: /SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình
thành trong tương lai được đưa vào
kinh doanh đối với 521 căn nhà ở
thấp tầng thuộc một phần Khu số 2
dự án Khu đô thị Aqua Waterfront
City, xã Long Hưng, thành phố
Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai, ngày tháng năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 69/2024-CV-ĐLV ngày 03/12/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc xác nhận điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 521 lô nhà ở thấp tầng thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và Giấy tiếp nhận hồ sơ có mã biên nhận số H19.14-241203-1930 ngày 03/12/2024 ngày hẹn trả 18/12/2024; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

- Tên dự án:** Khu đô thị Aqua Waterfront City.
- Địa điểm dự án:** xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Tên chủ đầu tư:** Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.
- Diện tích dự án** khoảng 85,086 ha *(diện tích trên Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng một phần dự án Waterfont Dona tại Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 04/02/2020 của UBND tỉnh).*
- Mục tiêu đầu tư:** đầu tư xây dựng và kinh doanh Khu đô thị bao gồm các khu nhà ở, cao ốc văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ du lịch với sự đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt.
- Tiến độ thực hiện dự án** tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh *(cụ thể: Giai đoạn 1: Từ năm 2019 đến năm 2024; Giai đoạn 2: Từ năm 2024 đến tháng 07 năm 2027).*
- Số lượng nhà ở** hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh 521 căn nhà ở thấp tầng nằm trên 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có danh sách đính kèm Văn bản số 69/2024-CV-ĐLV ngày 03/12/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.

II. Pháp lý của Dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư

- Quyết định số 2023/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư (*Điều chỉnh tiến độ*) dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

2. Về hồ sơ quy hoạch

- Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, quy mô: 366,7 ha, Chủ đầu tư Công ty TNHH Waterfront Đồng Nai.

- Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 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 Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

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 3022/SXD-QLXD ngày 18/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*quy mô diện tích đất khoảng 474.876,0 m²*) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*quy mô diện tích đất khoảng 474.876 m²*) của Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Văn bản số 1012/SXD-QLXD ngày 22/3/2021 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 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng 19,1 ha thuộc khu 2*) dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 649/SXD-QLXD ngày 07/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh thiết kế công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 08A/2020/QĐ-ĐLV ngày 20/10/2020 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Aqua Waterfront City.

- Quyết định số 14/2020/QĐ-ĐLV ngày 19/11/2020 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần Khu số 2 (*quy mô diện tích khoảng 474.876,0 m²*) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City.

- Quyết định số 11/2021-QĐ-ĐLV ngày 07/7/2021 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công chỉ dẫn kỹ thuật công trình: các mẫu nhà của 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng 19,1 ha thuộc khu 2 của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 08A/2023/QĐ-ĐLV ngày 20/10/2020 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 14/2020/QĐ-ĐLV ngày 19/11/2020 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần Khu số 2 (*quy mô diện tích khoảng 474.876,0 m²*) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City.

- Quyết định số 07A/2023/QĐ-ĐLV ngày 26/3/2021 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Quyết định số 11/2021/QĐ-ĐLV ngày 07/7/2021 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật các mẫu nhà của 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng 19,1 ha thuộc Khu 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận số 278/TD-PCCC ngày 14/7/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về PCCC hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, quy mô 474.876,0 m² (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Văn bản số 113/NT-PCCC ngày 16/06/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai chấp thuận kết quả nghiệm thu từng phần về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, quy mô 474.876,0m² (*đã cung cấp bản sao chứng thực*).

- Văn bản số 337/TB-SXD ngày 13/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng số AQC.ĐN-91-BBNTHT-GT&HTKT-7A2&R2-2-001 ngày 22/6/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley và các đơn vị có liên quan hạng mục: đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần Khu số 2 (*Tiểu khu 7A2 và*

một phần tuyến R2-2) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (đã cung cấp bản sao chứng thực).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình công trình đưa vào sử dụng giữa Chủ đầu tư và các nhà thầu ngày 20/3/2024.

4. Về thủ tục thực hiện xây dựng dự án

- Văn bản số 3022/SXD-QLXD ngày 18/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo thẩm định thiết kế cơ sở đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*quy mô diện tích đất khoảng 474.876,0 m²*) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 6197/SXD-QLXD ngày 18/11/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và rà soát điều kiện miễn giấy phép xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật (*quy mô diện tích đất khoảng 474.876 m²*) của Dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 1012/SXD-QLXD ngày 22/3/2021 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 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng 19,1 ha thuộc khu 2*) dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 14/2020/QĐ-ĐLV ngày 19/11/2020 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần Khu số 2 (*quy mô diện tích khoảng 474.876,0 m²*) của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City.

- Quyết định số 11/2021-QĐ-ĐLV ngày 07/7/2021 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công chỉ dẫn kỹ thuật công trình: các mẫu nhà của 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng 19,1 ha thuộc khu 2 của dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 07A/2023/QĐ-ĐLV ngày 26/3/2021 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.

5. Về Giấy phép xây dựng nhà ở

Số lượng 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng 19,1 ha khu 2 thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa được miễn giấy phép xây dựng (*theo Văn bản thông báo kết quả thẩm định số 1012/SXD-QLXD ngày 22/3/2021 của Sở Xây dựng và Quyết định số 11/2021/QĐ-ĐLV ngày 07/7/2021 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley*).

6. Về thủ tục giao đất, nộp tiền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Về giao đất: Quyết định số 3587/QĐ-UBND ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai và giao cho Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị Đồng Nai Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014, ký hiệu: BV 039413; BV 039409; BV 039410; BV 047094; BV 047171; BV 047169; BV 047167; BV 047168; BV 047128; BV 047142; BV 047141; BV 047132; BV 047133; BV 047143; BV 047144; BV 047109; BV 047108; BV 047099; BV 047098; BV 047110; BV 047111; BV 047130; BV 047131; BV 047097; BV 047096; BV 047129; BV 039412; BV 039411; BV 039406; BV 039407; BV 039408; BV 047112. Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley cam kết chưa cầm cố, thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn bản số 74/2024-CVĐLV ngày 05/12/2024.

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

Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án “*Khu đô thị Aqua Waterfront City, quy mô diện tích 85,086 ha, quy mô dân số 11.468 người*” tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán

Thông tin chi tiết của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh (theo điều kiện quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023) thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, gồm 521 căn nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai được nêu tại danh sách trong Phụ lục đính kèm theo Văn bản này.

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

- Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: 521 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.

- Về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số lượng 521 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 cấp 32 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 (đã liệt kê tại Mục II.6 của Văn bản này).

- **Về thông báo khởi công xây dựng nhà ở:** Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley đã thông báo khởi công 749 công trình nhà ở riêng lẻ (*trong đó có 521 căn nhà ở thấp tầng nêu tại Phụ lục đính kèm*) đến Sở Xây dựng, Phòng Quản lý đô thị Biên Hòa, UBND xã Long Hưng tại Thông báo khởi công số 05A/2021-TB-ĐLV ngày 08/7/2021.

- **Về hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:** Thiết kế cơ sở 521 căn nhà ở thấp tầng đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 1012/SXD-QLXD ngày 22/3/2021 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 749 công trình nhà ở riêng lẻ phạm vi diện tích khoảng 19,1 ha thuộc khu 2*) dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa; thiết kế bản vẽ thi công 521 căn nhà này đã được Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley phê duyệt tại Quyết định số 11/2021/QĐ-ĐLV ngày 07/7/2021.

- **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**

+ Văn bản số 337/TB-SXD ngày 13/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng số AQC.ĐN-91-BBNTHT-GT&HTKT-7A2&R2-2-001 ngày 22/6/2023 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley và các đơn vị có liên quan hạng mục: đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật một phần Khu số 2 (*Tiểu khu 7A2 và một phần tuyến R2-2*) thuộc dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng giữa Chủ đầu tư và các nhà thầu ngày 20/3/2024.

521 căn nhà ở thấp tầng (*Phụ lục đính kèm*) nằm trong phạm vi dự án đã được nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trên.

- **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 521 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 Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2023/QĐ-UBND ngày 16/6/2020; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 02/02/2024; phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Waterfront tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa tại Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- **Về công khai thông tin dự án:** Chủ đầu tư dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa đã có Văn bản số 54/2024-CV-ĐLV ngày 1/8/2024 gửi Sở Xây dựng và UBND tỉnh Đồng Nai về cung cấp hồ sơ công bố thông tin dự bất động sản hình thành trong tương lai và cũng thực hiện việc đăng tải danh mục hồ sơ pháp lý dự án liên quan đến dự án bất động sản trên website: <https://aquacity.com.vn/danh-muc-cong-bo-phap-ly-du-an-khu-do-thi-aqua-waterfront-city/>. Qua kiểm tra thông tin đăng tải cho thấy thông tin đầy đủ theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 6 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 Luật Kinh doanh bất động sản 2023):

Tại khoản 2 Điều 83 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: “2. Dự án bất động sản đã đáp ứng yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này; trường hợp dự án bất động sản thực hiện thủ tục điều chỉnh sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản theo quy định của Luật này”.

Qua rà soát, kể từ 01/8/2024 (Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành) đến nay dự án chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh. Do đó, căn cứ các quy định nêu trên thì dự án không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

- **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): Thông báo nộp phí trước bạ nhà, đất số 63/TB.CT.QLHKD-CN-TK ngày 04/02/2020 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai, cùng các hóa đơn, chứng từ thanh toán liên quan việc chuyển nhượng một phần dự án; cùng báo cáo của Chủ đầu tư tại Văn bản số 63/2024-CV-ĐLV ngày 03/12/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley liên quan việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley nhận chuyển nhượng một phần dự án Waterfont Dona tại Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 04/02/2020 của UBND tỉnh).

- **Nội dung khác:** Khu vực 521 căn nhà đề nghị xem xét điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh gồm 32 dãy nhà có ký hiệu LB04-SD01 đến LB04-SD04; LB04-T104 đến LB04-T112; LB04-T118 đến LB04-T123; LB04-T201 đến LB04-T204; LB04-T301 đến LB04-T305; LB04-V101 đến LB04-V104. Tất cả 521 vị trí các căn nhà này phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt; phù hợp với quy hoạch chung thành phố Biên Hòa được điều chỉnh cục bộ năm 2024 (*Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 19/11/2024*).

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.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Chịu trách nhiệm và thực hiện theo nội dung báo cáo, cam kết tại Văn bản số 69/2024-CV-ĐLV ngày 03/12/2024 của Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley về việc xác nhận điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 521 lô nhà ở thấp tầng thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- 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 sau khi hệ thống thông tin này hoạt động ổn định.

- 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.

- 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

duyet 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.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. 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.

2. Trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án thuộc một phần Khu số 2 dự án Khu đô thị Aqua Waterfront City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất liên quan trước khi ký hợp đồng mua bán với khách hàng (quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật nhà ở 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).

5. Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

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 Bất động sản Đà Lạt Valley để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội;
- UBND thành phố Biên Hòa (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Thanh tra Sở Xây dựng (*để kiểm tra*);
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLN-TTBDS. LM

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà