CKS. Ký Điện Tử

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2863 /SXD-QLN-TTBĐS
V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với một số lô nhà ở thấp tầng thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 28tháng 06năm 2024

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được 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 Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đối với một số lô nhà ở thấp tầng thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, mã biên nhận hồ sơ số 000.00.14.H19-240315-0005. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

1. Tên dự án: Aqua Riverside City.

2. Địa điểm dự án: xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

4. Tiến độ thực hiện dự án: 2019-2030 cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1 *(từ năm 2019-2022)*: Khu 1 thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, xây dựng nhà mẫu, kinh doanh và trồng cây xanh. Lập hồ sơ thiết kế và xây dựng các công trình giáo dục: trường trung học phổ thông, nhà trẻ, trường tiểu học.

- Giai đoạn 2 *(từ năm 2022-2030)*: Khu 4 thực hiện công tác cắm mốc thực địa, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội như trụ sở hành chính, nhà văn hóa, trạm xử lý nước thải và 04 trạm bưu chính viễn thông.

- Giai đoạn 3 *(sau năm 2030)*: đầu tư hoàn thiện các công trình chung cư trong dự án và các công trình dịch vụ. Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đầu tư hoàn chỉnh hệ thống công viên cây xanh và cách ly sông Trong, hoàn thiện dự án.

5. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được được vào kinh doanh: một số lô nhà ở thấp tầng theo danh sách đính kèm Văn bản số 26/2024-CV-LHP2 ngày 12/3/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, cụ thể: 02 lô Khu T12-1 *(lô 11, 25)*; 10 lô Khu T12-2 *(lô 01, 06, 07, 11, 14, 20, 27, 29, 34, 35)*; 04 lô Khu T12-3 *(lô 05, 06, 12, 14)*; 01 lô Khu T12-4 *(lô 05)*; 02 lô Khu T12-5 *(lô 02, 09)*; 01 lô Khu T12-6 *(lô 17)*; 01 lô Khu T12-7 *(lô 10)*; 01 lô Khu T12-8 *(lô 12)*; 05 lô Khu T12-9 *(13, 14,*

38 Phan Chu Trinh - phường Quang Vinh - thành phố Biên Hòa - tỉnh Đồng Nai;
ĐT: (0251) 3846283, Số Fax: (0251)3847795.

19, 33, 35); 02 lô Khu T12-10 *(lô 11, 14)*; 06 lô Khu T12-11 *(lô 01, 02, 04, 05, 07, 15)*; 02 lô Khu T12-12 *(lô 01, 08)*; 01 lô Khu T22-1 *(lô 14)*; 04 lô Khu T22-2 (lô 4, 9, 10, 11); 01 lô Khu T22-3 *(lô 15)*; 01 lô Khu GV2-1 *(lô 05)*; 02 lô Khu GV2-2 *(lô 07, 08)*; 01 lô GV2-3 *(lô 12)*; 02 lô Khu GV2-4 *(lô 03, 07)*; 01 lô GV2-5 *(lô 11)*; 03 lô GV4-4 *(lô 04, 07, 10)*; 01 lô Khu GV4-5 *(lô 08)*; 01 lô Khu SV2-3 *(lô 04)*; 01 lô SV2-5 *(lô 01)*; 01 lô Khu SH2-2 *(lô 07)*.

II. Hồ sơ của dự án do chủ đầu tư cung cấp

1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

- 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 180918, BT 180922, BT 180926, BT 180929, BT 180933, BT 180934, BT 180936, BT 180938, BT 180947, BT 180948, BT 189950, BV 634182, BV 634183, BV 634186, BV 634187, BV 634188, BV 634191, BV 634192, BV 634194, BV 634196, BV 634198, BV634200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp: đã cung cấp bản sao chứng thực.

2. Về hồ sơ dự án

- Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 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)*: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- 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: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- 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: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- 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: đã cung cấp bản sao.

- Văn bản số 3622/SXD-QLXD ngày 22/8/2019 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật *(san nền, thoát nước, cây xanh vỉa hè)* giai đoạn 2, quy mô 81 ha của dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, TP Biên Hòa.

- 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: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 635/SXD-QLXD ngày 18/02/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở bổ sung các công trình, gồm: cấp nước, cấp

điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh và bể xử lý nước thải của Dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Quyết định số 01A.1/2020-QĐ-LHP2 ngày 20/02/2020 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình hạng mục: Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy chứng nhận số 53/TD-PCCC ngày 02/3/2020 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy hạ tầng kỹ thuật Aqua Riverside City: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 1642/SXD-QLXD ngày 07/4/2020 của Sở Xây dựng 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, chiếu sáng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh, trạm xử lý nước thải)* của Dự án.

- Quyết định số 01A/2020-QĐ-LHP2 ngày 10/4/2020 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của Dự án: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Quyết định số 3343/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Aqua Riverside City *(Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu đô thị diện tích 76,75ha, quy mô dân số 9.700 người)* tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai" của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 5039/SXD-QLXD ngày 23/9/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc Khu 2 và khu 4 của Dự án.

- Quyết định số 01B/2022-QĐ-LHP2 ngày 05/01/2022 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục: Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc khu 2 và khu 4 của Dự án: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát được phép xây dựng các công trình Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án, điều chỉnh ngày 19/10/2023.

- Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 12/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát được phép xây dựng các công trình Đường giao thông số 1 *(45m)*, đường số 2 *(33m)* và hạ tầng kỹ thuật *(cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh vỉa hè)* thuộc Dự án.

- Văn bản số 46/NT-PCCC ngày 04/4/2023 của 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 B1a *(thuộc một phần khu 2 và khu 4)* thuộc Dự án: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng ngày 20/4/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát và các đơn vị có liên quan *(Hạng mục: Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật phân khu B1a (một phần khu II+IV) trong phạm vi được giới hạn bởi Rạch nội khu - tuyến đường số 1-11-17-N17-N58-N61)*: đã cung cấp bản sao chứng thực.

- Văn bản số 4074/SGTVT-QLCLCTGT ngày 16/10/2023 về việc thẩm định báo cáo thẩm tra an toàn giao thông (giai đoạn trước khi đưa vào khai thác) hạng mục Đường giao thông phân khu B1a *(thuộc một phần khu 2 và khu 4)* thuộc Dự án: đã cung cấp bản sao.

- Thông báo số 579/TB-SXD ngày 27/12/2023 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 *(Công trình: Đường giao thông thuộc một phần khu 2 và một phần khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai)*, kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 87/BBKT-2023 ngày 25/12/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

3. Về việc thế chấp dự án, nhà ở hình thành trong tương lai

Theo hồ sơ cung cấp và báo cáo của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát tại Văn bản số 26/2024-CV-LHP2 ngày 12/3/2024 thì:

- Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất các lô nhà ở tại một phần phân khu II+IV thuộc dự án Aqua Riverside City tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Bắc Sài Gòn *(MB Bắc Sài Gòn)*.

- Công ty đã cung cấp bản sao chứng thực Văn bản số 191/MB-BSG-2022 ngày 09/08/2022 của Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Bắc Sài Gòn (MB Bắc Sài Gòn), trong đó tại Khoản 2 của Văn bản thể hiện nội dung: *"Đối với tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất tại khu B1a (khu 2 và một phần khu 4) thuộc Dự án (chi tiết khu B1a theo Phụ lục 1 đính kèm), MB Bắc Sài Gòn đồng ý: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát không phải giải chấp để thực hiện thủ tục xin chấp thuận đủ điều kiện được bán/cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo các quy định của pháp luật"*.

4. Về biên bản thống nhất của bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Chủ đầu tư đã cung cấp 57 biên bản thống nhất của bên mua *(các khách hàng)* bên nhận thế chấp *(Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Bắc Sài Gòn)* và chủ đầu tư *(Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát)* về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở của các lô nêu tại Mục I.5 Văn bản này, theo đó thể hiện một số nội dung sau:

"... Các bên thống nhất ký kết Thỏa thuận này với các nội dung như sau:

... Ngân hàng MB Bắc Sài Gòn đồng ý cho Công ty được thực hiện giao dịch bán Bất động sản thuộc Dự án cho Khách hàng theo quy định của pháp luật mà không phải giải chấp tài sản.

... Khách hàng đồng ý mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án mà Công ty không phải thực hiện giải chấp tài sản. ...".

III. Về việc kiểm tra hiện trường thi công xây dựng

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai đã tổ chức kiểm tra các hạng mục/công trình đường giao thông thuộc một phần khu 2 và một phần khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ghi nhận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Thông báo số 579/TB-SXD ngày 27/12/2023 và Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 87/BBKT-2023 ngày 25/12/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai. Trong đó:

- Văn bản chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 579/TB-SXD ngày 27/12/2023, thông báo nội dung: Chấp thuận kết quả nghiệm thu có điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đối với công trình/hạng mục công trình Đường giao thông thuộc một phần khu 2 và một phần khu 4 trong phạm vi diện tích khoảng 23,87 ha *(giới hạn bởi các tuyến đường số 11, đường số 17-N17-N58-N61- Rạch nội khu – đường số 1)* thuộc dự án, gồm: Các đoạn/tuyến đường giao thông: Đường số 11, 15, 16, 17, N17, N49, N50, N51, N52, N53, N54, N55, N56, N57, N58, N59, N60, N61.

- Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 87/BBKT-2023 ngày 25/12/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai, ghi nhận một số nội dung chính:

"Sự phù hợp so với thiết kế được thẩm định/cấp Giấy phép xây dựng: Các hạng mục/công trình nêu tại Khoản 1 Mục IV đã xây dựng hoàn thành, cơ bản phù hợp thiết kế bản vẽ thi công đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 1642/SXD-QLXD ngày 07/04/2020 và cấp Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/09/2020".

IV. Nội dung đề nghị của chủ đầu tư

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát đề nghị xác nhận đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với một số lô nhà ở thấp tầng thuộc một phần khu 2 và khu 4 của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai *(nêu tại Mục I.5 Văn bản này)*.

V. Kết quả kiểm tra điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: chủ đầu tư đã cung cấp bản sao có chứng thực 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần khu 2 và khu 4 dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

(danh sách 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem tại Mục II.1 Văn bản này).

Qua kiểm tra, ghi nhận các lô nhà ở hình thành trong tương lai nêu tại Mục I.5 Văn bản này đều nằm trọn trong phạm vi 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Về hồ sơ dự án: chủ đầu tư đã cung cấp hồ sơ dự án đã được duyệt.

3. Về thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: chủ đầu tư đã cung cấp bản sao có chứng thực các văn bản

- Văn bản của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Quyết định của chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Quyết định của chủ đầu tư phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục Nhà ở riêng lẻ và Câu lạc bộ thuộc khu 2 và khu 4 của dự án.

4. Về Giấy phép xây dựng

- Đối với các hạng mục công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 74/GPXD ngày 25/9/2020; Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 12/10/2020.

5. Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án

- Chủ đầu tư đã cung cấp Biên bản nghiệm thu các hạng mục, công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thuộc một phần khu 2 và khu 4 của dự án Aqua Riverside City *(Biên bản ngày 20/4/2023)* và Thông báo số 579/TB-SXD ngày 27/12/2023 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 *(Công trình: Đường giao thông thuộc một phần khu 2 và một phần khu 4 thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai)*, kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 87/BBKT-2023 ngày 25/12/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- Các căn nhà ở nêu tại Mục I.5 có trong phạm vi hạ tầng kỹ thuật đã được kiểm tra công tác nghiệm thu tại Biên bản số 87/BBKT-2023 ngày 20/4/2023 và Thông báo số 579/TB-SXD ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng.

- Về tiến độ dự án: được quy định tại khoản 7 Điều 1 Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND tỉnh. Đồng thời, tại Văn bản số 1052/SKHĐT-KTĐN ngày 11/3/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thì tiến độ thực hiện dự án đối với Khu 2 là 2019-2030, Khu 4 là 2022-2030.

6. Các nội dung khác

6.1. Hiện nay, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 3967/VPCP-CN ngày 31/5/2023 về việc xử lý vướng mắc tại các dự án bất động sản trên địa bàn thành

phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Công điện số 469/CĐ-TTg ngày 25/5/2023 của Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Văn bản số 2043/BXD-QHKT ngày 23/5/2023 của Bộ Xây dựng về việc xử lý mộ số vướng mắc tại các dự án bất động sản trên địa bàn thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tại Văn bản số 38/2024-CV-LHP ngày 20/5/2024 về việc giải trình một số nội dung liên quan hồ sơ xác nhận đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 57 căn nhà ở thấp tầng của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát khẳng định: *"Công ty Long Hưng Phát xin khẳng định với Sở Xây dựng rằng toàn bộ khu vực 57 căn nhà ở thấp tầng nêu trên đều được chủ đầu tư thực hiện đúng theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND tỉnh đã phê duyệt cho khu vực này. Đồng thời, Công ty cũng khẳng định khu vực này không nằm trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 mà công ty đang đề xuất với các sở ngành tỉnh Đồng Nai. Ngoài ra, phạm vi khu vực không điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 này Công ty cũng đang đề xuất các cơ quan chức năng tỉnh cập nhật vào các quy hoạch cấp trên để đảm bảo sự đồng bộ".*

Căn cứ Kết luận số 211/TB-SXD ngày 27/6/2004 của Giám đốc Sở Xây dựng tại cuộc họp Giao ban ngày 24/6/2024.

6.2. Về nội dung liên quan đến yếu tố nước ngoài của các tổ chức, cá nhân dự kiến nhận chuyển nhượng

Trong số 57 căn nhà Chủ đầu tư đề nghị xác nhận điều kiện đưa vào kinh doanh nêu trên, có 22 lô nhà Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát dự kiến chuyển nhượng cho 05 công ty gồm: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NOVA *(08 lô)*, Công ty TNHH Đầu tư Đình Trung *(04 lô)*, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Ngọc Minh *(03 lô)*, Công ty Cổ phần Đầu tư ASSET *(03 lô)*, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Minh Anh *(04 lô)*.

Tại Văn bản số 38/2024-CV-LHP ngày 20/5/2024 về việc giải trình một số nội dung liên quan hồ sơ xác nhận đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 57 căn nhà ở thấp tầng của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát giải trình *(kèm tài liệu thể hiện các thành viên góp vốn đăng ký kinh doanh)*: toàn bộ khác hàng tổ chức đều là doanh nghiệp 100% vốn tư nhân trong nước gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Asset, Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova, Công ty TNHH Đầu tư Đình Trung, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Minh Anh, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Ngọc Minh. Theo đó, các Công ty mua 22 căn nhà nêu trên không có yếu tố nước ngoài.

VI. Ý kiến của Sở Xây dựng

Căn cứ các điều kiện, thành phần hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định

pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và kết quả kiểm tra hồ sơ nêu tại Mục V văn bản này, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: 57 lô nhà ở thấp tầng *(theo phụ lục đính kèm)* thuộc một phần khu 2 của dự án Aqua Riverside City, xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện chủ đầu tư dự án đang thế chấp quyền sử dụng đất liên quan 57 căn nhà nêu trên tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Bắc Sài Gòn *(MB Bắc Sài Gòn)*, do đó theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, các căn nhà này chỉ được giao dịch bán bất động sản hình thành trong tương lai với đối tượng đã ký thoả thuận với bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở đó *(các đối tượng nêu tại phụ lục kèm theo văn bản này)*.

2. Về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 57 lô nhà ở thấp tầng nêu trên phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng; Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

3. Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

VII. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư và các chủ thể có liên quan

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của thông tin, số liệu, tài liệu gửi Sở Xây dựng.

- Chủ đầu tư chỉ được thực hiện kinh doanh bất động sản khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết và phải đảm bảo điều kiện theo yêu cầu của ngân hàng thương mại có đủ năng lực để được phát hành từng chứng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng đối với Hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cho từng khách hàng theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng.

- Về Hợp đồng kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm

2014.

- Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua đối với nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Về quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua đối với nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm công bố công khai thông tin của dự án theo quy định của Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đặc biệt là các thông tin như: Hợp đồng bảo lãnh *(chứng thư bảo lãnh)*; Văn bản về các điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có).

- Chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tại Thông báo số 579/TB-SXD ngày 27/12/2023 và Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 87/BBKT-2023 ngày 25/12/2023 của Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

- 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.

- Chủ đầu tư chỉ được giao dịch bán, cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai các căn nhà ở theo phụ lục đính kèm với đối tượng đã ký thoả thuận với bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó *(các đối tượng nêu phụ lục kèm theo văn bản này)*.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm nội dung khẳng định tại Văn bản số 38/2024-CV-LHP ngày 20/5/2024 về việc giải trình một số nội dung liên quan hồ sơ xác nhận đủ điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 57 căn nhà ở thấp tầng của dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- 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:

+ Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

+ Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014: "*Nhà ở được cấp giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn*" *(nhà ở có sẵn là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng)*, nhà ở hình thành trong tương lai *(bao gồm cả nhà xây thô đã 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.

- Trong 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)*.

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 khi giải quyết TTHC thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện để bán, cho thuê mua đối với một số căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Biên nhận hồ sơ số 000.00.14.H19-240315-0005.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ngân hàng TMCP Quân đội *(MB)* - Chi nhánh Bắc Sài Gòn;
- UBND thành phố Biên Hòa *(để theo dõi, kiểm tra)*;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Thanh tra Sở *(để kiểm tra)*;
- Văn phòng Sở *(đăng Website)*;
- Lưu: VT, QLN-TTBĐS.

GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Hồ Văn Hà

PHỤ LỤC

TỔNG SỐ 57 CĂN NHÀ Ở THẤP TẦNG THÔNG BÁO XÁC ĐỊNH ĐIỀU KIỆN BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐƯỢC ĐƯA VÀO KINH DOANH THUỘC DỰ ÁN AQUA RIVERSIDE CITY TẠI XÃ LONG HƯNG, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI (LONG HƯNG PHÁT)

(Kèm theo Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2024 của Sở Xây dựng)

STT	Ký hiệu	Chức năng	Kích thước lô đất xây dựng (m)	Diện tích đất (m^2)	MĐXD (%)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)	Thuộc một phần		Mục đích sử dụng đất	Số GCN	Ngày cấp	Cơ quan cấp	Văn bản thỏa thuận
								Tờ	Thửa					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	T12-2(27)	Nhà phố liên kế	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	182	Đất ở tại nông thôn	BT 180933	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 07/9/2023 giữa khách hàng Trần Thị Xuân Mai, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
2	T12-2(35)	Nhà phố liên kế	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	182	Đất ở tại nông thôn	BT 180933	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 07/9/2023 giữa khách hàng Trần Thị Thảo Nguyên, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
3	GV2-4(07)	Biệt thự đơn lập	15x25	375.2	28.0%	3	331.2	25	179	Đất ở tại nông thôn	BT 180929	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 31/8/2023 giữa khách hàng Đỗ Việt Châu, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
4	GV2-1(05)	Biệt thự	12x25.5	306	34.5%	3	331.2	25	172	Đất ở	BT	18/6/2014	Sở	VBTT ngày 31/8/2023

		đơn lập								tại nông thôn	180922		TNMT	giữa khách hàng Đỗ Việt Châu, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
5	T12-3(05)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	185	Đất ở tại nông thôn	BT 180934	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 23/8/2023 giữa khách hàng Phạm Hồng Diệp, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
6	T12-6(17)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	205	Đất ở tại nông thôn	BV 634183	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 22/8/2023 giữa khách hàng Nguyễn Thị Thu Hằng, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
7	T22-2(04)	Nhà phố liên kề	6x20	120	70.0%	3	225.8	25	212	Đất ở tại nông thôn	BV 634188	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 22/8/2023 giữa khách hàng Hoàng Thu Châu, Nguyễn Quang Vũ, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
8	T12-9(35)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	217	Đất ở tại nông thôn	BV 634191	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 17/8/2023 giữa khách hàng Đặng Văn Anh Tài, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
9	T22-1(14)	Nhà phố liên kề	6x20	120	70.0%	3	225.8	25	192	Đất ở tại nông thôn	BT 180941	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 17/8/2023 giữa khách hàng Mai Thị Ngọc Chi, Nguyễn Bá Thể, Ngân hàng TMCP Quân đội chi

														nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
10	GV2-4(03)	Biệt thự đơn lập	15x25.02	375.3	28.0%	3	331.2	25	179	Đất ở tại nông thôn	BT 180929	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 17/8/2023 giữa khách hàng Nguyễn Bình Sơn, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
11	T12-2(06)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	182	Đất ở tại nông thôn	BT 180933	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 14/8/2023 giữa khách hàng Phạm Quang Tiến, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
12	T12-2(07)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	182	Đất ở tại nông thôn	BT 180933	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 14/8/2023 giữa khách hàng Phạm Quang Tiến, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
13	T12-2(34)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	182	Đất ở tại nông thôn	BT 180933	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 14/8/2023 giữa khách hàng Đặng Thực Anh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
14	T12-7(10)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	211	Đất ở tại nông thôn	BV 634187	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 11/9/2023 giữa khách hàng Diệp Đình Mẫu, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
15	GV2-2(08)	Biệt thự đơn lập	(18-12x20)	336	31.4%	3	331.2	25	169	Đất ở tại	BT 180918	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 31/10/2023 giữa khách hàng Trần

										nông thôn				Duyên Duyên, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
16	T12-4(05)	Nhà phố liên kề	8x22.25	178	58.6%	3	262.1	25	189	Đất ở tại nông thôn	BT 180938	18/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 22/11/2023 giữa khách hàng Võ Văn Thành, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
17	GV4-4(10)	Biệt thự đơn lập	15x25.04	375.4	28.1%	3	331.2	25	230	Đất ở tại nông thôn	BV 634200	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 12/12/2023 giữa khách hàng Nguyễn Thị Mỹ Hạnh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
18	SV2-5(01)	Biệt thự song lập	(6.5~11.5x19.5)	211.8	40.9%	3	235.4	25	198	Đất ở tại nông thôn	BT 180950	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 13/12/2023 giữa khách hàng Nguyễn Thành Phương, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
19	T12-2(01)	Nhà phố liên kề	12x20	227.6	38.5%	3	254.8	25	182	Đất ở tại nông thôn	BT 180933	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
20	T12-2(11)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	182	Đất ở tại nông thôn	BT 180933	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài

														gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
21	T12-3(12)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	185	Đất ở tại nông thôn	BT 180934	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
22	T12-5(09)	Nhà phố liên kề	8x20	171.6	54.7%	3	262.1	25	196	Đất ở tại nông thôn	BT 180948	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
23	T12-9(13)	Nhà phố liên kề	9x20	180	57.9%	3	291.7	25	217	Đất ở tại nông thôn	BV 634191	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
24	T12-11(01)	Nhà phố liên kề	10.2x20	191.63	41.4%	3	235.8	25	222	Đất ở tại nông thôn	BV 634194	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
25	T12-12(01)	Nhà phố liên kề	10.2x20	191.6	41.4%	3	235.8	25	227	Đất ở tại nông thôn	BV 634198	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu

														tư BĐS Long Hưng Phát
26	GV2-3(12)	Biệt thự đơn lập	12x20	240	44.0%	3	301.6	25	170	Đất ở tại nông thôn	BT 180920	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
27	GV4-4(04)	Biệt thự đơn lập	(24–17.8x25)	527.6	20.0%	3	331.2	25	230	Đất ở tại nông thôn	BV 634200	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
28	GV4-4(07)	Biệt thự đơn lập	15.06 x 25.06	376.5	28.1%	3	331.2	25	230	Đất ở tại nông thôn	BV 634200	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
29	GV2-5(11)	Biệt thự đơn lập	15.6x25.9	391.2	27.0%	3	331.2	25	224	Đất ở tại nông thôn	BV 634196	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
30	T22-2(10)	Nhà phố liên kề	9.75x20	195.2	43.0%	3	225.8	25	212	Đất ở tại nông thôn	BV 634188	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng

														Phát
31	T22-2(11)	Nhà phố liên kề	9.75x20	195.2	43.0%	3	225.8	25	212	Đất ở tại nông thôn	BV 634188	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Công ty CPKD Nhà Nova, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
32	SH2-2(05)	Nhà phố thương mại liên kề	6x20	120	69.9%	3	260.3	25	195	Đất ở tại nông thôn	BT 180947	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 14/01/24 giữa khách hàng Nguyễn Thị Hồng Hạnh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
33	GV2-2(07)	Biệt thự đơn lập	12x20	240	44.0%	3	331.2	25	169	Đất ở tại nông thôn	BT 180918	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 09/01/24 giữa khách hàng Trần Kim Dung, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
34	T12-9(14)	Nhà phố liên kề	9x20	180	57.9%	3	291.7	25	217	Đất ở tại nông thôn	BV 634191	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 26/01/24 giữa khách hàng Trần Thị Thắng, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
35	T12-12(08)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	227	Đất ở tại nông thôn	BV 634198	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 26/01/24 giữa khách hàng Công ty TNHH DT Đinh Trung, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
36	T12-3(14)	Nhà phố liên	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	185	Đất ở tại	BT 180934	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 26/01/24 giữa khách hàng Công

		kế								nông thôn				ty TNHH ĐT Đình Trung, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
37	T12-2(14)	Nhà phố liên kế	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	182	Đất ở tại nông thôn	BT 180933	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 26/01/24 giữa khách hàng Công ty TNHH ĐT Đình Trung, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
38	T12-8(12)	Nhà phố liên kế	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	209	Đất ở tại nông thôn	BV 634186	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 26/01/24 giữa khách hàng Công ty TNHH ĐT Đình Trung, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
39	T12-2(29)	Nhà phố liên kế	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	182	Đất ở tại nông thôn	BT 180933	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 26/01/24 giữa khách hàng Công ty TNHH & BĐS Ngọc Minh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
40	T12-2(20)	Nhà phố liên kế	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	182	Đất ở tại nông thôn	BT 180933	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 26/01/24 giữa khách hàng Công ty TNHH & BĐS Ngọc Minh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
41	T12-10(14)	Nhà phố liên kế	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	218	Đất ở tại nông	BV 634192	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 26/01/24 giữa khách hàng Công ty TNHH & BĐS Ngọc

										thôn				Minh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
42	T12-9(33)	Nhà phố liên kế	9x20	180	57.9%	3	291.7	25	217	Đất ở tại nông thôn	BV 634191	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 30/01/24 giữa khách hàng Hồ Thị Huỳnh Hoa, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
43	T12-1(11)	Nhà phố liên kế	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	176	Đất ở tại nông thôn	BT 180926	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 30/01/24 giữa khách hàng Công ty CP Đầu tư ASSET, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
44	T12-5(02)	Nhà phố liên kế	8x21.5	172	54.5%	3	262.1	25	196	Đất ở tại nông thôn	BT 180948	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 30/01/24 giữa khách hàng Công ty CP Đầu tư ASSET, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
45	T12-9(19)	Nhà phố liên kế	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	217	Đất ở tại nông thôn	BV 634191	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 30/01/24 giữa khách hàng Công ty CP Đầu tư ASSET, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
46	T22-2(09)	Nhà phố liên kế	6x20	120	70.0%	3	225.8	25	212	Đất ở tại nông thôn	BV 634188	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 30/01/24 giữa khách hàng Công ty CP Đầu tư ASSET, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài

														gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
47	T12-11(04)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	222	Đất ở tại nông thôn	BV 634194	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 30/01/24 giữa khách Công ty TNHH ĐT & BĐS Minh Anh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
48	T12-11(05)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	222	Đất ở tại nông thôn	BV 634194	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 30/01/24 giữa khách Công ty TNHH ĐT & BĐS Minh Anh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
49	T12-11(07)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	222	Đất ở tại nông thôn	BV 634194	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 30/01/24 giữa khách Công ty TNHH ĐT & BĐS Minh Anh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
50	T12-11(15)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	222	Đất ở tại nông thôn	BV 634194	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 30/01/24 giữa khách Công ty TNHH ĐT & BĐS Minh Anh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS Long Hưng Phát
51	T12-1(25)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	176	Đất ở tại nông thôn	BT 180926	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 16/01/24 giữa khách Lê Thị Hồng Minh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BĐS

														Long Hưng Phát
52	T12-11(02)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	222	Đất ở tại nông thôn	BV 634194	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 15/01/24 giữa khách Võ Minh Hiếu, Nguyễn Thị Minh Phương Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
53	T22-3(15)	Nhà phố liên kề	6x20	120	70.0%	3	225.8	25	204	Đất ở tại nông thôn	BV 634182	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 19/01/24 giữa khách Nguyễn Như Xuân Trang, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
54	T12-10(11)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	218	Đất ở tại nông thôn	BV 634192	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 26/01/24 giữa khách hàng Đặng Thanh Danh, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
55	SV2-3(04)	Biệt thự song lập	(10-20.6x20)	202.1	52.3%	3	282.4	25	186	Đất ở tại nông thôn	BT 180936	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 29/01/24 giữa khách hàng Nguyễn Kỳ Quang, Nguyễn Thị Hương, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
56	T12-3(06)	Nhà phố liên kề	8x20	160	58.6%	3	262.1	25	185	Đất ở tại nông thôn	BT 180934	18/6/2014	Sở TNMT	VBTT ngày 29/01/24 giữa khách hàng Giang Tô Huệ, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát
57	GV4-5(08)	Biệt thự đơn lập	15x25	375	28.0%	3	301.6	25	231	Đất ở tại	BV 634701	26/6/2015	Sở TNMT	VBTT ngày 31/01/24 giữa khách hàng

										nông thôn				Nguyễn Ngọc Hà, Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Bắc Sài gòn và Cty TNHH Đầu tư BDS Long Hưng Phát

UBND TỈNH ĐỒNG NAI **SỞ XÂY DỰNG** Số: /SXD-QLN-TTBĐS V/v đính chính một số nội dung Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2024 của Sở Xây dựng	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Đồng Nai, ngày tháng năm 2024*

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, Sở Xây dựng có Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS về việc điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với một số lô nhà ở thấp tầng thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát làm chủ đầu tư.

Ngày 02/7/2024, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát có Văn bản số 40/2024-CV-LHP2 về việc đề nghị SởXây dựng xem xét đính chính Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2024.

Qua rà soát, Sở Xây dựng điều chỉnh, đính chính lại thông tin một số nội dung tại Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2024, cụ thể như sau:

1. Tại khoản 5 Mục I của Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2024, nội dung thông tin

Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được được vào kinh doanh: một số lô nhà ở thấp tầng theo danh sách đính kèm Văn bản số 26/2024-CV-LHP2 ngày 12/3/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, cụ thể: … 01 lô Khu SH2-2 *(lô 07)*.

Nay, đính chính lại thông tin như sau:

Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đề nghị thông báo đủ điều kiện được được vào kinh doanh: một số lô nhà ở thấp tầng theo danh sách đính kèm Văn bản số 26/2024-CV-LHP2 ngày 12/3/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát, cụ thể: … 01 lô Khu SH2-2 ***(lô 05)***.

2. Tại khoản 1 Mục II của Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2024, nội dung thông tin

- 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BT 180918, BT 180922, BT 180926, BT 180929, BT 180933, BT 180934, BT 180936, BT 180938, BT 180947, BT 180948, BT 189950, BV 634182, BV 634183, BV 634186, BV 634187, BV 634188, BV 634191, BV 634192, BV 634194, BV 634196, BV 634198, BV634200 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp: đã cung cấp bản sao chứng thực.

38 Phan Chu Trinh - Phường Quang Vinh - Thành phố Biên Hòa - Tỉnh Đồng Nai;
ĐT: (0251) 3846283, Số Fax: (0251)3847795.

Nay, đính chính lại thông tin như sau:

- **25** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: … **BT 180920**, … **BT 180941**, … **BV634701** do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp: đã cung cấp bản sao chứng thực.

3. Tại khoản 1 Mục V của Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2024, nội dung thông tin

Giấy tờ về quyền sử dụng đất: chủ đầu tư đã cung cấp bản sao có chứng thực 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần khu 2 và khu 4 dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai *(danh sách 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem tại Mục II.1 Văn bản này)*.

Qua kiểm tra, ghi nhận các lô nhà ở hình thành trong tương lai nêu tại Mục I.5 Văn bản này đều nằm trọn trong phạm vi 22 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Nay, đính chính lại thông tin như sau:

Giấy tờ về quyền sử dụng đất: chủ đầu tư đã cung cấp bản sao có chứng thực **25** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần khu 2 và khu 4 dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai *(danh sách **25** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem tại Mục II.1 Văn bản này)*.

Qua kiểm tra, ghi nhận các lô nhà ở hình thành trong tương lai nêu tại Mục I.5 Văn bản này đều nằm trọn trong phạm vi **25** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

4. Tại điểm 6.2 khoản 6 Mục V của Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2024, nội dung thông tin

Trong số 57 căn nhà Chủ đầu tư đề nghị xác nhận điều kiện đưa vào kinh doanh nêu trên, có 22 lô nhà Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát dự kiến chuyển nhượng cho 05 công ty gồm: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NOVA *(08 lô)*, Công ty TNHH Đầu tư Đình Trung *(04 lô)*, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Ngọc Minh *(03 lô)*, Công ty Cổ phần Đầu tư ASSET *(03 lô)*, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Minh Anh *(04 lô)*.

Tại Văn bản số 38/2024-CV-LHP ngày 20/5/2024 …. Theo đó, các Công ty mua 22 căn nhà nêu trên không có yếu tố nước ngoài.

Nay, điều chỉnh lại thông tin như sau:

Trong số 57 căn nhà Chủ đầu tư đề nghị xác nhận điều kiện đưa vào kinh doanh nêu trên, có **28** lô nhà Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát dự kiến chuyển nhượng cho 05 công ty gồm: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NOVA ***(13 lô)***, Công ty TNHH Đầu tư Đình Trung *(04 lô)*, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Ngọc Minh *(03 lô)*, Công ty Cổ phần Đầu tư ASSET ***(04 lô)***, Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Minh Anh *(04 lô)*.

Tại Văn bản số 38/2024-CV-LHP ngày 20/5/2024 .... Theo đó, các Công ty mua **28** căn nhà nêu trên không có yếu tố nước ngoài.

Trên đây là một số nội dung điều chỉnh, đính chính lại thông tin của Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2024. Các nội dung khác tại Văn bản số 2863/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/6/2024 về việc điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với một số lô nhà ở thấp tầng thuộc dự án Aqua Riverside City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát làm chủ đầu tư vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý không thay đổi./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TTHCC tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ngân hàng TMCP Quân đội *(MB)* - Chi nhánh Bắc Sài Gòn;
- UBND thành phố Biên Hòa *(để theo dõi, kiểm tra)*;
- Ban Giám Đốc Sở;
- Thanh tra Sở *(để kiểm tra)*;
- Văn phòng Sở *(đăng Website)*;
- Lưu: VT, QLN-TTBĐS.

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà