



Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Đồng Nai, ngày tháng 4 năm 2026

V/v điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 75 căn hộ Chung cư số 4 - Khu chung cư phục vụ công nhân thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại xã Trảng Bom tỉnh Đồng Nai.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thống Nhất

Ngày 09/3/2026, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được Văn bản số 46/CPTN-ĐTKD ngày 04 tháng 3 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc xác nhận hồ sơ bán nhà ở hình thành trong tương lai Chung cư số 4, Khu nhà chung cư phục vụ công nhân - giai đoạn 3 (Block CC4) thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Trên cơ sở tiếp nhận hồ sơ do Công ty Cổ phần Thống Nhất cung cấp. Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án

1. Tên dự án: Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Chung cư số 4 - Khu nhà chung cư phục vụ công nhân).

2. Địa điểm thực hiện: xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thống Nhất.

4. Diện tích đất dự án: 33,6526 ha, trong đó diện tích đất Khu chung cư phục vụ công nhân là 2,045 ha.

5. Mục tiêu đầu tư:

- Xây dựng mới Khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp.

- Xây dựng Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo là khu dân cư tập trung mật độ cao, bao gồm các loại hình chung cư và liên kế phục vụ công nhân và khu biệt thự cho chuyên gia làm việc tại khu công nghiệp.

6. Tiến độ thực hiện dự án tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 667/QĐ-UBND, điều chỉnh lần thứ 02: ngày 12/02/2026 của

UBND tỉnh (cụ thể: từ năm 2013 đến tháng 12 năm 2028).

7. Số lượng nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 75 căn hộ Chung cư số 4 - Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai có danh sách đính kèm Văn bản số 46/CPTN-ĐTKD ngày 04/3/2026 của Công ty Cổ phần Thống Nhất.

II. Pháp lý của Dự án

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án (về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư,... của Dự án):

- Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

- Văn bản số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

- Văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

- Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

- Quyết định số 667/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

- Giấy Chứng nhận đầu tư số 47121000178 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Thống Nhất (chứng nhận lần đầu: ngày 17/12/2008);

- Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 47121000178 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần Thống Nhất (chứng nhận thay đổi lần thứ nhất: ngày 12/5/2014).

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án (quy hoạch, thiết kế được phê duyệt, thông tin về giấy phép xây dựng...):

- Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

- Văn bản số 5359/SXD-QLXD ngày 06/11/2018 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình khu nhà chung cư (phục vụ công nhân) thuộc ô đất có ký hiệu NC2 của dự án phát triển nhà ở tại KTTDV khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom.

- Văn bản số 5635/SXD-QLXD ngày 02/12/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình khu nhà chung cư phục vụ Công nhân (ô đất NC2) của dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận số 243/TĐ-PCCC ngày 22/5/2017 của Cảnh sát PC&CC tỉnh Đồng Nai thẩm duyệt TK PCCC – khu nhà ở Công nhân.

- Văn bản số 67/TĐ-PCCC ngày 15/4/2025 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH về Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (Block 1, 2, 3, 4).

- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Thống Nhất được phép xây dựng các công trình Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án phát triển nhà ở khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, gia hạn điều chỉnh ngày 09/11/2023 (điều chỉnh GPXD chung cư số 5), Phụ lục điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 04/7/2025 – lần 2.

3. Thông tin về đất đai của dự án (quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ...):

- Quyết định giao đất số 447/QĐ-UBND ngày 24/02/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty cổ phần Thống Nhất để xây dựng khu TTDV phục vụ KCN Bàu Xéo.

- Quyết định số 2603/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 QĐ 447/QĐ-UBND ngày 24/02/2009.

- Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi Quyết định số 2603/QĐ-UBND ngày 31/8/2015.

- Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi bổ sung 1 số điều của QĐ 2603/QĐ-UBND ngày 31/8/2015.

- Quyết định số 09/QĐ-CT ngày 05/01/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về miễn tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Thống Nhất.

- Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 246911 ngày 14/11/2022 cho Công ty Cổ phần Thống Nhất,

công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), diện tích: 20.450,0 m².

4. Các thông tin khác

- Văn bản số 831/CN ngày 12/7/2017 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp nước Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom.

- Biên bản thỏa thuận đấu nối số 198/BBTT ngày 03/4/2018 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp điện Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom.

- Biên bản kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép Xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo – giai đoạn 1 ngày 23/8/2018 của Sở Xây dựng.

- Biên bản kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép Xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo – giai đoạn 2 ngày 15/7/2019 của Sở Xây dựng.

- Giấy phép môi trường số 32/GPMT-UBND ngày 03/3/2025 của UBND Tỉnh Đồng Nai cấp phép cho Công ty Cổ phần Thống Nhất được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án Khu trung tâm dịch vụ phục vụ khu công nghiệp Bàu Xéo tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Thông báo số 21/TB-CPTN ngày 14/8/2025 của Công ty Cổ phần Thống Nhất về thông báo khởi công xây dựng công trình Block 4, khu nhà chung cư phục vụ công nhân.

- Biên bản số 01/XL ngày 01/12/2025 nghiệm thu hoàn thành bộ phận xây dựng giai đoạn thi công xây dựng gói thầu xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 (đợt 1) được ký giữa Công ty Cổ phần Thống Nhất, Công ty Cổ phần QLDA Tín Nghĩa, Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai, Công ty TNHH Nguyễn Hoàng và Công ty TNHH Xây dựng Nền móng Đình Phúc.

- Văn bản số 1417/SXD-QLCLXD ngày 03/02/2026 của Sở Xây dựng về việc tổ chức kiểm tra nghiệm thu hoàn thành hạng mục/công trình xây dựng theo thẩm quyền

- Tình hình huy động vốn, thể chấp: Chưa thực hiện (*đính kèm Bản Cam kết ngày 04/3/2026 của Công ty Cổ phần Thống Nhất*).

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

Chủ đầu tư kiến nghị thông báo điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 75 căn hộ Chung cư số 4 - Khu chung cư phục vụ công nhân thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 46/CPTN-ĐTKD

ngày 04/3/2026, cụ thể:

STT	Tầng	Tổng	Căn hộ loại 1	Căn hộ loại 2	Căn hộ loại 3
			Diện tích sử dụng 41,3 m ²	Diện tích sử dụng 54,5 m ²	Diện tích sử dụng 58,7 m ²
1	Tầng 1	0	0	0	0
2	Tầng 2	15	12	2	1
3	Tầng 3	15	12	2	1
4	Tầng 4	15	12	2	1
5	Tầng 5	15	12	2	1
6	Tầng 6	15	12	2	1
Tổng		75	60	10	5

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

75 căn hộ Chung cư số 4 - Khu chung cư phục vụ công nhân thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai hình thành trong tương lai theo đề nghị của Công ty Cổ phần Thống Nhất tại Văn bản số 46/CPTN-ĐTKD ngày 04/3/2026 đáp ứng các điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán theo quy định tại Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể như sau:

1. Về nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: 75 căn hộ Chung cư số 4 - Khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được Công ty Cổ phần Thống Nhất thông báo khởi công xây dựng tại Thông báo số 21/TB-CPTN ngày 14/8/2025.

2. Về quyền sử dụng đất: 75 căn hộ Chung cư số 4 thuộc Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai 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 (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 246911 ngày 14/11/2022 cấp cho Công ty Cổ phần Thống Nhất, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), diện tích: 20.450,0 m².

3. Về hồ sơ thiết kế xây dựng, giấy phép xây dựng nhà ở:

- Văn bản số 5635/SXD-QLXD ngày 02/12/2024 của Sở Xây dựng về

việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình khu nhà chung cư phục vụ Công nhân (ô đất NC2) của dự án phát triển nhà ở tại Khu TTDV khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty Cổ phần Thống Nhất được phép xây dựng các công trình Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án phát triển nhà ở khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, gia hạn điều chỉnh ngày 09/11/2023 (điều chỉnh GPXD chung cư số 5), Phụ lục điều chỉnh giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/7/2025 của Sở Xây dựng Đồng Nai (lần 2).

4. Giấy tờ về nghiệm thu đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng:

- Văn bản số 831/CN ngày 12/7/2017 của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp nước Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom.

- Biên bản thỏa thuận đấu nối số 198/BBTT ngày 03/4/2018 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thống Nhất về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp điện Khu TTDV KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom.

- Biên bản kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép Xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo – giai đoạn 1 ngày 23/8/2018 của Sở Xây dựng.

- Biên bản kiểm tra công trình xây dựng theo Giấy phép Xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo – giai đoạn 2 ngày 15/7/2019 của Sở Xây dựng.

- Biên bản số: 01/XL ngày 01/12/2025 nghiệm thu hoàn thành bộ phận xây dựng giai đoạn thi công xây dựng gói thầu xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ, công trình khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) – giai đoạn 3 (đợt 1) được ký giữa Công ty Cổ phần Thống Nhất, Công ty Cổ phần QLDA Tín Nghĩa, Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Hội xây dựng Đồng Nai, Công ty TNHH Nguyễn Hoàng và Công ty TNHH Xây dựng Nền móng Đình Phúc

- Văn bản số 1417/SXD-QLCLXD ngày 03/02/2026 của Sở Xây dựng về việc tổ chức kiểm tra nghiệm thu hoàn thành hạng mục/công trình xây dựng theo thẩm quyền.

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 75 căn hộ 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 Chung cư số 4 - Khu nhà chung cư phục vụ

công nhân (Block CC4) Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh chấp thuận phê duyệt chủ trương tại Văn bản chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014, số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020, số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023, số 667/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

6. 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.

7. 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): Được miễn nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định số 09/QĐ-CT ngày 05/01/2017 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

8. Về công khai thông tin dự án:

Công ty Cổ phần Thống Nhất đã cung cấp thông tin liên quan đến việc triển khai xây dựng và mở bán Nhà chung cư số 4 (Nhà ở xã hội) - Khu nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số: 201/CPTN-ĐTKD ngày 13/11/2025 gửi Sở Xây dựng và xã Trảng Bom, đăng trên báo Đồng nai (kỳ đăng ngày 24/11/2025), đăng trên website Công ty tại địa chỉ: <https://www.bauxeo.com.vn>. 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.

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

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, các tài liệu, hồ sơ về Chủ đầu tư nhà ở hình thành trong tương lai Chung cư số 4 - Khu chung cư phục vụ công nhân thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai một cách toàn diện, 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; Chịu trách nhiệm thi công đúng hồ sơ về bản vẽ cấp phép theo quy định.

- Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định tại Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

- Trình tự, thủ tục bán nhà ở xã hội: thực hiện theo quy định tại Điều 34 Nghị định 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 sửa đổi, bổ sung Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

- Sau khi nhà ở đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng; đồng thời cập nhật thông tin về giao dịch, đối tượng đã mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai Danh sách các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội (bao gồm cả các thành viên trong hộ gia đình) tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư, tại địa điểm thực hiện dự án và tại Sàn giao dịch bất động sản (nếu có) hoặc trang thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).

- 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. Lưu ý: không được cho thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai.

- 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 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; 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.

+ 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.

- Chủ đầu tư bán, cho thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng và điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 622/SoXD-QLN-TTBĐS ngày 01/4/2025 về việc hướng dẫn trình tự, thủ tục bán/cho thuê/cho thuê mua nhà ở xã hội và tại Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 75 căn hộ Chung cư số 4 - Khu chung cư phục vụ công nhân thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại xã Trảng Bom tỉnh Đồng Nai (danh sách tại Mục III Văn bản này) đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản .

2. Trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Công ty Cổ phần Thống Nhất) thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án Chung cư số 4 - Khu chung cư phục vụ công nhân thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai 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 với khách hàng (quy định tại điểm b khoản 3 Điều 88 và khoản 2 Điều 183 Luật nhà ở 2023), trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo trước khi thực hiện ký kết hợp đồng mua bán, cho thuê mua 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 Cổ phần Thống Nhất phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này và tình trạng pháp lý của dự án.

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 Cổ phần Thống Nhất để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh;
- UBND xã Trảng Bom (*để theo dõi, kiểm tra*);
- Ban Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (*đăng Website*);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS. (Bình)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương