

Số: /SXD-NBĐS

Long An, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán của Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thực hiện (3.175 căn).

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (số biên nhận hồ sơ: H39.16-250620-0052) đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 3.693 căn nhà thuộc dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại văn bản số 038/2025/CV-TPX ngày 16/6/2025 (đính kèm hồ sơ);

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa.

2. Địa điểm dự án: Thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh .

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất khoảng: 197,2 ha (trong đó: diện tích được giao đất và thuê đất (đợt 1) tại Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Long An là 121,59212 ha; diện tích được giao đất và thuê đất (đợt 2) tại Quyết định số 2987/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Long An là 58,72112 ha).

- Tổng số lượng căn nhà: 5.165 căn nhà (trong đó: chưa bao gồm Chung cư cao tầng, nhà ở xã hội (cao tầng) theo Quyết định số 18836/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Đức Hòa).

6. Số căn nhà đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (đợt 1): **3.175 căn nhà.**

II. Pháp lý của dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của Dự án :

- Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, đã được Thủ tướng Chính phủ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 25/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ; được UBND tỉnh Long An Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 9763/QĐ-UBND, cấp lần đầu, ngày 20/10/2023 do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh là nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0305320043, đăng ký lần đầu ngày 08/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 26, ngày 15/10/2024 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án:

- Quyết định số 18836/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Đức Hòa về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Văn bản số 82/HĐXD-QLDA ngày 28/02/2025 của Cục Quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, giao thông của Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC số 644/TD-PCCC ngày 14/3/2025 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH - Bộ Công an về chứng nhận công trình Hạ tầng kỹ

thuật của dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Giấy phép xây dựng số 97/GPXD ngày 14/3/2025 của Sở Xây dựng Long An cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh được phép xây dựng hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

+ Văn bản số 1050/KTQLXD-TCCS ngày 15/05/2025 của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở thấp tầng của dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

+ Quyết định số 008.01/2025/TPX ngày 19/5/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh về việc phê duyệt dự án đầu tư, hạng mục Công trình Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

+ Quyết định số 009.01/2025/TPX ngày 20/5/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh về việc phê duyệt thiết kế thi công, hạng mục Công trình Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, hạng mục Hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ được phê duyệt ngày 25/5/2025.

- Thông báo khởi công xây dựng số 017.03/2025/TPX ngày 22/5/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh về khởi công xây dựng công trình Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Thông tin pháp lý về đất đai của Dự án:

- Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Long An về việc đề nghị thu hồi đất do Nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất (đợt 1).

- Quyết định số 2987/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Long An về việc đề nghị thu hồi đất do Nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất (đợt 2).

- Thông báo nộp tiền số 719/TB-CCTKV17 ngày 23/4/2025 của Chi Cục thuế Khu vực XVII về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất (đợt 1) theo Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Long An của dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Văn bản số 1765/CCTKV17-QLDN1 ngày 16/06/2025 của Chi Cục thuế Khu vực XVII về việc xác nhận số thuế đã nộp.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán thuộc Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An: 3.175 căn (Chi tiết theo Phụ lục đính kèm).

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

Căn cứ theo quy định tại Điều 24 và Điều 83 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 8 và Điều 38 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định liên quan khác có liên quan; Biên bản kiểm tra bất động sản hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng và đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh tại văn bản số 038/2025/CV-TPX ngày 16/6/2025 thì thành phần hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán của 3.175 căn nhà thuộc Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh làm chủ đầu tư nộp cơ bản đầy đủ theo quy định tại Điều 8 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại văn bản số 038/2025/CV-TPX ngày 16/6/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai đối với 3.175 căn nhà tại Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức

Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 3.175 căn nhà tại Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Chủ đầu tư phải giải chấp toàn bộ quyền sử dụng đất của 3.175 căn nhà này trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và thực hiện đúng các nội dung cam kết tại văn bản số 038/2025/CV-TPX ngày 16/6/2025 (nếu có thể chấp).

- Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán nhà ở.

- Hợp đồng mua bán nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 44, Điều 45, Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 12 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. Việc bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 17, Điều 18, Điều 19 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 4, Điều 5, Điều 7 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Thực hiện việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 05% giá bán nhà ở từ bên đặt cọc khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 5 Điều 23; Khoản 1, Khoản 3 Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở đã được bán, đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đối với 3.175 căn nhà tại Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trên trang thông tin điện

tử của Công ty, sản giao dịch bất động sản và phải được cập nhật khi có sự thay đổi trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày thông tin có sự thay đổi, cụ thể:

- + Hồ sơ có liên quan đến Dự án;
- + Loại bất động sản; vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng của bất động sản;
- + Thiết kế cơ sở trong báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng đã được thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng; thông báo khởi công xây dựng công trình; giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án;
- + Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản;
- + Thỏa thuận cấp bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
- + Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán;
- + Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có); việc thế chấp nhà ở, quyền sử dụng đất, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.
- + Hợp đồng mẫu áp dụng trong mua bán nhà ở riêng lẻ, theo mẫu Ic tại Phụ lục I quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 12 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.
- Thực hiện chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 15, Điều 17, Điều 25, Điều 26 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, gửi về UBND tỉnh để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.
- Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh chịu trách nhiệm liên quan đến việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 3.175 căn nhà thấp tầng tại Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và các nghĩa vụ tài chính có liên quan (nếu có) theo đúng quy định pháp luật.

- Triển khai và hoàn thành dự án theo tiến độ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 9763/QĐ-UBND, cấp lần đầu, ngày 20/10/2023 do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh là nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Thực hiện văn bản số 1050/KTQLXD-TCCS ngày 15/05/2025 của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở thấp tầng của dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và pháp luật có liên quan; thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư, bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 17, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định pháp luật có liên quan. Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trường hợp để xảy ra sai phạm trong việc đầu tư xây dựng dự án, kinh doanh bất động sản tại dự án.

- Chịu trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Điều 8, Điều 11, Điều 14, Điều 17, Điều 18, Điều 23, Điều 25, Điều 26, Điều 27, Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; khoản 3 Điều 181, khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 22, Điều 23 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND huyện Đức Hòa;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Phòng QLN&TTBDS (cập nhật trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS);
- Thanh tra XD;
- Lưu: VT, NBDS, Mai.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang