SAO Y; SỞ XÂY DỰNG; Thời gian ký: 2026-06-10T16:35:31+07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 20356 /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 6 năm 2026

V/v Thông báo 105 căn hộ thuộc công trình Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đủ điều kiện được bán nhà ở xã hội có sẵn

Kính gửi: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
Địa chỉ: *Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, Khu Công nghiệp - Đô thị Châu Đức, xã Ngãi Giao, Tp. Hồ Chí Minh*

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 728/2026/SZC-ĐT ngày 12/5/2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đề nghị thông báo đủ điều kiện bán nhà ở có sẵn cho 105 căn hộ thuộc công trình nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

Liên quan đến đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng có Công văn số 11147/SXD-PTĐT ngày 06/4/2026 về việc thông báo 105 căn hộ nhà ở xã hội thuộc công trình nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đủ điều kiện cho thuê.

Qua rà soát hồ sơ do Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án

1. Tổng thể dự án

- Tên dự án: Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

- Tên công trình : Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp số 3600899948, đăng ký lần đầu ngày 26/6/2007, thay đổi lần thứ 14 ngày 23/9/2025.

- Địa chỉ trụ sở chính của chủ đầu tư: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, số 1, đường 1, Khu phố Khu công nghiệp, phường Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai.

- Địa điểm xây dựng: xã Nghĩa Thành và xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích đất thực hiện dự án: 405.456 m^2.

2. Công trình nhà ở xã hội

- Tên dự án: Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

- Địa điểm xây dựng: Trên khu đất R1 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 9a tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) với tổng diện tích 238.748,1 m^2.

- Diện tích đất thực hiện dự án: 11.677 m^2.

- Số lượng: **210 căn hộ**, gồm 03 block chung cư, cụ thể: Nhà ở xã hội Block A1 (Block A) gồm 70 căn; Nhà ở xã hội Block A2 (Block B) gồm 70 căn và nhà ở xã hội Block A3 (Block C) gồm 70 căn. Diện tích căn hộ từ 25 m^2 đến 68,5 m^2.

II. Pháp lý dự án

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư

- Quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức;

- Quyết định số 1447/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

2. Về quy hoạch, thiết kế, xây dựng

- Quyết định số 2915/QĐ-UBND ngày 28/08/2008 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000;

- Quyết định số 4086/QĐ-UB ngày 07/12/2009 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức;

- Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước thuộc Khu đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức;

- Quyết định số 2223/QĐ-UBND ngày 04/10/2013 của UBND tỉnh phê duyệt và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước thuộc khu đô thị Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức;

- Quyết định 2657/QĐ-UBND ngày 09/10/2019 của UBND tỉnh điều chỉnh Điều 11 quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước thuộc Khu đô thị Châu Đức, tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức;

- Quyết định 3792/QĐ-UBND ngày 12/12/2022 của UBND tỉnh điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu

Phước được ban hành theo Quyết định số 2223/QĐ-UBND ngày 04/10/2013 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 2119/QĐ-UBND ngày 30/08/2023 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước thuộc Khu đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức;

- Quyết định 699/QĐ-UBND ngày 19/03/2024 của UBND tỉnh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước thuộc Khu đô thị Châu Đức;

- Văn bản số 1003/SXD-PTĐT&HTKT ngày 17/3/2022 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu xây dựng Hạng mục công trình: Hạ tầng kỹ thuật của giai đoạn I (25,2ha) thuộc dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

- Giấy phép xây dựng số 10/GPXD ngày 29/3/2021 của Sở Xây dựng về việc xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

- Văn bản số 4758/SXD-QLXD ngày 27/09/2023 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) thuộc dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức;

- Giấy phép xây dựng số 12/GPXD ngày 25/10/2023 của Sở Xây dựng về việc xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

- Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 01/03/2024 của Sở Xây dựng về việc xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

- Văn bản số 2151/SXD-QLXD ngày 26/04/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Hàng rào, nhà bảo vệ thuộc dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức;

- Giấy phép xây dựng số 14/GPXD ngày 15/07/2024 của Sở Xây dựng về việc xây dựng công trình Hàng rào, nhà bảo vệ thuộc dự án Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

- Thông báo số 307/TB-SXD ngày 14/8/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra xác nhận công tác hoàn thành Phần móng công trình Nhà ở xã hội Block A1, Block A2, Block A3 thuộc dự án Nhà ở xã hội giai đoạn 1 - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

- Văn bản số 1039/SXD-PTĐT ngày 12/01/2026 của Sở Xây dựng về kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành công trình nhà ở xã hội (giai đoạn 1) thuộc dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

- Văn bản số 56/NT-PCCC ngày 14/01/2026 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ Công an Thành phố Hồ Chí Mình về nội dung được nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy;

- Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Biên bản ngày 07/3/2025 nghiệm thu đấu nối hạ tầng kỹ thuật khu dân cư - hạng mục cấp thoát nước; Biên bản làm việc ngày 21/9/2023 về việc xây dựng hệ thống cấp nước cho công trình Nhà ở xã hội (Giai đoạn 1) giữa Công ty Cổ phần cấp nước Bà Rịa – Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức; Văn bản thỏa thuận đấu nối ngày 25/12/2023 giữa điện lực Châu Đức và Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức; Biên bản số 03/HTGT ngày 21/5/2025 nghiệm thu công việc xây dựng hạ tầng – đường giao thông; Biên bản số 02/CTN ngày 22/4/2025 nghiệm thu công việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật – hệ thống cấp điện; Biên bản số 03/HTĐ ngày 24/4/2025 nghiệm thu công việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật – hệ thống cấp thoát nước; Biên bản số 03/HTĐ ngày 26/4/2025 nghiệm thu công việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật – hệ thống điện chiếu sáng; Biên bản số 01/CX ngày 28/5/2025 nghiệm thu công việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật – Cây xanh;

- Giấy tờ về nghiệm thu hoàn thành xây dựng công trình Nhà ở xã hội giai đoạn 1 – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước: Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng đối với hạng mục: *(i)* các Block nhà ở xã hội (Block A1; Block A2; Block A3), *(ii)* nhà để xe hai bánh, *(iii)* nhà sinh hoạt cộng đồng, *(iv)* hạ tầng kỹ thuật (Bể nước ngầm, sân đường Giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống chiếu sáng ngoài nhà), *(v)* hệ thống PCCC, *(vi)* hàng rào – nhà Bảo vệ.

3. Về đất đai

- Giấy chứng nhận CU 050449 chứng thực bản sao đúng với bản chính vào ngày 25/5/2026;

- Giấy chứng nhận CU 050450 chứng thực bản sao đúng với bản chính vào ngày 25/5/2026;

- Giấy chứng nhận BX 920543 chứng thực bản sao đúng với bản chính vào ngày 25/5/2026.

Vị trí xây dựng công trình nhà ở xã hội (giai đoạn 1), diện tích 11.677m^2 trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CU 050449.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

Tại Văn bản số 279/2026/SZC-ĐT ngày 12/5/2026, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức cam kết cam kết không thế chấp dự án, không thế chấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

III. Thông tin về nhà ở xã hội tại dự án đã đáp ứng để được bán theo hình thức nhà ở xã hội có sẵn

Tại Văn bản số 728/2026/SZC-ĐT ngày 12/5/2026, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở có sẵn cho 105 căn hộ thuộc công trình nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

IV. Điều kiện của nhà ở xã hội tại dự án đã đáp ứng để được bán theo hình thức nhà ở xã hội có sẵn

Căn cứ hồ sơ đề nghị của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, tiến độ xây dựng công trình và quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng thông báo **105 căn / 210 căn** hộ chung cư thuộc công trình Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) tại dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước đủ điều kiện được bán theo hình thức nhà ở xã hội có sẵn được quy định tại Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023 *(Chi tiết theo Phụ lục đính kèm).*

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

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở có sẵn tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực đối với hồ sơ pháp lý đính kèm và nội dung đã cam kết tại Văn bản số 728/2026/SZC-ĐT ngày 12/5/2026 và số 279/2026/SZC-ĐT ngày 12/5/2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

2. Chịu trách nhiệm về đảm bảo nhà ở có sẵn tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để bán theo quy định tại Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

3. Xác định giá bán nhà ở xã hội được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 32 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

4. Thực hiện trình tự, thủ tục bán nhà ở xã hội có sẵn theo quy định tại khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại Điều 34 Nghị định 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ. Trước khi ký hợp đồng với người mua nhà ở xã hội, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức có trách nhiệm liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn, giải quyết các thủ tục sau:

4.1. Thực hiện công bố công khai dự án theo điểm a khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại Điều 34 Nghị định 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ.

4.2. Công khai thông tin về thời điểm bắt đầu tiếp nhận, kết thúc tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, số căn hộ để bán, diện tích căn hộ bán được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại Điều 34 Nghị định 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ.

4.3. Kiểm tra đối tượng đăng ký mua nhà ở xã hội đã được hưởng hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại Điều 34 Nghị định 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ.

5. Việc bán nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật Nhà ở năm 2023 và quy định khác có liên quan.

6. Liên hệ Sở Xây dựng để cấp mã định danh từng căn hộ theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 357/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin dự án theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ. Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh và thông tin, dữ liệu về giao dịch bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 15 và khoản 1, 2, 3 Điều 17 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, gửi Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền.

2. Thực hiện đầy đủ yêu cầu đối với dự án bất động sản và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản, trách nhiệm của bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 11, 17, 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, theo pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư, quy hoạch, xây dựng và các quy định pháp luật khác kèm quy định hướng dẫn thực hiện có liên quan.

Sở Xây dựng thông báo đến Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND xã Nghĩa Thành và xã Ngãi Giao;
- Ban GĐ Sở: GĐ, PGĐ Khiết và PGĐ Bình *(để b/c);*
- Phòng Kiểm tra chuyên ngành *(để kiểm tra);*
- Tổ CNTT - VPS *(đăng Website);*
- Lưu: VT, PTĐT (C Dũng).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Khải Quốc Bình