

UBND TỈNH TÂY NINH  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-NBĐS

Tây Ninh, ngày tháng 8 năm 2025

V/v đăng tải thông tin dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh) không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh và tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở đối với chung cư tại dự án.

Kính gửi:

- Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes;
- Công ty Cổ phần Gỗ An Cường;
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central.

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 25/2025-TLH ngày 17/7/2025 của Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường – Central về việc rà soát trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua nhà ở tại Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa (đính kèm);

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

Giấy ủy quyền số 03/UQ-LD ngày 17/7/2025 của Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường – Central về việc Công ty Cổ phần Gỗ An Cường, Công ty Cổ phần Xây dựng Central ủy quyền cho Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes là thành viên đứng đầu Liên danh được đại diện cho Liên danh để thực hiện các thủ tục liên quan đến xây dựng, nhà ở và bất động sản.

Qua xem xét hồ sơ và ý kiến của Công An tỉnh tại văn bản số 620/CAT-ANKT ngày 21/8/2025, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh tại văn bản số 783/BCH-TM ngày 12/8/2025 và văn bản số 828/BCH-TM ngày 14/8/2025 về xác định dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh) nằm trong khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở thương mại, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

## I. Thông tin dự án:

1. Tên dự án: Khu đô thị Bình An Đức Hòa.

**2. Địa điểm dự án:** Xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh)

**3. Tên chủ đầu tư:** Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường – Central (Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes, Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Cổ phần Gỗ An Cường và Nhà đầu tư thứ ba: Công ty Cổ phần Xây dựng Central).

**4. Quy mô dự án:**

- Diện tích sử dụng đất: khoảng 13,1753 ha.
- Tổng số lượng căn hộ: 5.502 căn hộ (theo Quyết định số 12405/QĐ-UBND, cấp lần đầu ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh).

**II. Hồ sơ Công ty cung cấp:**

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

- Quyết định số 12405/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa, tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 16/01/2024 của UBND tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 13437/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh về chấp thuận Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường – Central là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số doanh nghiệp 1101894549 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Long An cấp, đăng ký lần đầu ngày 01/10/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 06/06/2025 cho Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số doanh nghiệp 3700748131 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 20/9/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 34 ngày 16/5/2024 cho Công ty Cổ phần Gỗ An Cường;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số doanh nghiệp 0314476689 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 23/6/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 15/3/2023 cho Công ty Cổ phần Xây dựng Central.

**2. Thông tin pháp lý về quy hoạch, xây dựng của dự án:**

- Quyết định số 3763/QĐ-UBND ngày 15/04/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Văn bản số 3770/SXD-QLCLCT ngày 26/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa.

### **3. Thông tin pháp lý về đất đai của dự án:**

Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 09/7/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes thuê đất.

### **III. Về dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở:**

- Dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh) do Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường – Central (Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes, Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Cổ phần Gõ An Cường và Nhà đầu tư thứ ba: Công ty Cổ phần Xây dựng Central) làm chủ đầu tư không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh và tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 16 của Luật Nhà ở năm 2023 và tại Điều 4 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Số lượng nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức cá nhân nước ngoài được sở hữu: Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ:

*“a) Đối với một tòa nhà chung cư (kể cả nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp) thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của tòa nhà đó. Trường hợp tòa nhà chung cư có nhiều đơn nguyên hoặc nhiều khối nhà cùng chung khối để thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà;*

*b) Đối với nhà ở riêng lẻ mà trên một khu vực có số dân quy định tại khoản 1 Điều này nếu chỉ có 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu số lượng nhà ở không vượt quá 250 căn nhà”.*

Do đó, số lượng nhà ở trong dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh), mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại dự án, như sau:

Đối với một tòa nhà chung cư (kể cả nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp); tòa nhà chung cư có nhiều đơn nguyên hoặc nhiều khối nhà cùng chung khối để: **Tối đa 30% tổng số căn hộ có mục đích để ở** của mỗi đơn nguyên, mỗi khối nhà theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 nêu trên.

**IV. Trách nhiệm của Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường – Central (Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes, Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Cổ phần Gõ An Cường và Nhà đầu tư thứ ba: Công ty Cổ phần Xây dựng Central)**

- Việc kinh doanh bất động sản (có sẵn, hình thành trong tương lai) phải tuân thủ đầy đủ điều kiện quy định tại Điều 14, Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và những quy định pháp luật có liên quan; điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thực hiện theo quy định tại Điều 18 Luật Nhà ở năm 2023; Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam được thực hiện theo quy định tại Điều 3 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và việc ký hợp đồng mua bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Báo cáo kết quả thực hiện việc bán nhà ở thương mại tại dự án cho tổ chức, cá nhân nước ngoài cho Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại Điều 7 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực đã nêu tại văn bản số 25/2025-TLH ngày 17/7/2025 của Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường – Central.

Sở Xây dựng phúc đáp đến Liên danh Thăng Lợi Homes – An Cường – Central (Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần Thăng Lợi Homes, Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Cổ phần Gỗ An Cường và Nhà đầu tư thứ ba: Công ty Cổ phần Xây dựng Central) triển khai thực hiện đúng theo quy định.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Công An tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Đức Hòa;
- Phòng KT xã Đức Hòa;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Lưu: VT, NBDS, Mai.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Trang**