

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Đồng Nai, ngày tháng 5 năm 2026

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

V/v công bố Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai nhận được Công văn số 5967/UBND-KTN ngày 14/4/2026 của UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) về việc ý kiến của Bộ Quốc phòng về bảo đảm quốc phòng, an ninh đối với khu vực thực hiện Dự án chung cư cao tầng Tân Vạn Tower. Trong đó, UBND thành phố giao Sở Xây dựng chủ trì, nghiên cứu ý kiến của Bộ Quốc phòng trong quá trình xử lý các nội dung liên quan đến Dự án chung cư cao tầng Tân Vạn Tower theo đúng quy định. Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng báo cáo UBND thành phố như sau:

1. Về quy định pháp luật liên quan việc công bố danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở

Việc xác định danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở, được quy định như sau:

Theo khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“Điều 16. Khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở”.

Theo khoản 2 Điều 4 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, quy định như sau:

“Điều 4. Yêu cầu về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh

2. Căn cứ các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm:

a) Trong thời hạn tối đa 06 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện xác định cụ thể các khu vực cần

bảo đảm quốc phòng, an ninh trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương bảo đảm phù hợp với pháp luật bảo vệ bí mật Nhà nước để thông báo cho Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) làm căn cứ xác định danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định danh mục các dự án quy định tại điểm này để thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Trường hợp có sự thay đổi về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh do điều chỉnh quy hoạch, di dời đến nơi khác dẫn đến khu vực đã được thông báo trước đó không còn yêu cầu phải bảo đảm yêu cầu quốc phòng, an ninh thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có quyết định điều chỉnh quy hoạch hoặc có quyết định di dời, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xác định danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều này”.

Theo khoản 3 Điều 4 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, quy định như sau:

“Điều 14. Sửa đổi, bổ sung Điều 4

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Trên cơ sở thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở và công bố công khai danh mục này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để đăng tải danh mục các dự án này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan này.

Trường hợp danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở chưa được xác định và công khai theo quy định tại khoản này mà chủ đầu tư hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án có nhu cầu bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được lựa chọn đề nghị lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc khi thực hiện thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.””.

2. Quá trình triển khai thực hiện

Trên cơ sở tài liệu kèm theo Văn bản số 56/CV-TANVAN ngày 30/12/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn về việc bán nhà ở cho người nước ngoài tại dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (FRESIA RIVERSIDE) tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, thành phố Đồng Nai). Sở Xây dựng đã có Văn bản số 2310/SXD-

QLN&TTBĐS ngày 10/3/2026 về việc xin ý kiến liên quan việc bán nhà ở cho người nước ngoài tại dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower gửi Bộ Quốc phòng và Bộ Công an. Sau đó, Bộ Quốc phòng và Bộ Công an đã có ý kiến như sau:

2.1. Ý kiến của Bộ Quốc phòng (tại Công văn số 2168/BQP-TM ngày 03/4/2026)

“1. Về lĩnh vực quân sự, quốc phòng, khu vực triển khai Dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (FRESIA RIVERSIDE) tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất sử dụng 9.612,5 m² do Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn đề xuất đầu tư **không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh** theo quy định tại Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

2. Để kết hợp chặt chẽ giữa phát triển kinh tế - xã hội gắn với bảo đảm quốc phòng, an ninh; đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai thực hiện đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam; được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ và các quy định của pháp luật khác có liên quan; phối hợp với Quân khu 7 và các đơn vị Quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết những vấn đề có liên quan để không làm ảnh hưởng đến hoạt động quân sự, quốc phòng trong khu vực.

3. Giao Quân khu 7 phối hợp với UBND tỉnh Đồng Nai giải quyết những nội dung cụ thể có liên quan đến quốc phòng. Những vấn đề vượt quá thẩm quyền, Quân khu 7 báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo của Bộ Quốc phòng”.

2.2. Ý kiến của Bộ Công an (tại Công văn số 8141/ANKT-GTXD ngày 14/5/2026)

“1. Qua rà soát, đến thời điểm hiện tại, phạm vi vị trí đề xuất thực hiện dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (FRESIA RIVERSIDE) tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa (nay là phường Biên Hòa), tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn đề xuất **không thuộc khu vực cần bảo đảm an ninh, đủ điều kiện xem xét cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở**.

2. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phối hợp chặt chẽ với Công an tỉnh Đồng Nai trong quá trình triển khai các quy trình, thủ tục, thực hiện đầu tư xây dựng dự án, công tác quản lý tổ chức, cá nhân nước ngoài tại địa bàn; xem xét, đánh giá kỹ năng lực của nhà đầu tư/chủ đầu tư, đảm bảo dự án được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật, không để hình thành điểm nóng về an ninh, trật tự; rà soát việc chồng lấn của dự án vào khu vực đất an ninh và cập nhật các vị trí quy hoạch đất an ninh theo phân kỳ rà soát, không để ảnh hưởng đến Quy hoạch sử dụng đất an ninh, Quy hoạch hạ tầng phòng cháy và chữa cháy đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt”.

Như vậy, Sở Xây dựng nhận thấy dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower đã có ý kiến đầy đủ của Bộ Quốc phòng và Cục An ninh kinh tế - Bộ

Công an xác định dự án này không nằm trong khu vực cần đảm bảo quốc phòng, an ninh.

3. Về đề nghị của Bộ Quốc phòng liên quan Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam; được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ

Theo Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ, quy định một số nội dung như sau:

- Tại khoản 1, 2 Điều 9 quy định về những công trình, dự án phải được chấp thuận về quản lý độ cao công trình:

“Điều 9. Những công trình, dự án phải được chấp thuận về quản lý độ cao công trình

Công trình có độ cao vượt lên khỏi quy hoạch các bề mặt giới hạn chướng ngại vật của sân bay và những công trình nằm trong vùng phụ cận sân bay có độ cao từ 45 mét trở lên so với mực cao sân bay.

Công trình có chiều cao vượt trên khu vực bề mặt giới hạn chướng ngại vật hàng không đã được công bố hoặc cao từ 45 mét trở lên so với mặt đất tự nhiên, nằm ngoài các khu vực, dự án quy hoạch đô thị, không gian đã được các Bộ, ngành, địa phương thống nhất với Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam về độ cao quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 4 và Điều 8 Nghị định này.”

- Tại Khoản 2 Điều 10 quy định về thủ tục đề nghị chấp thuận độ cao công trình:

“Điều 10. Thủ tục đề nghị chấp thuận độ cao công trình

Cơ quan cấp phép xây dựng hoặc chủ đầu tư, chủ sở hữu công trình lập 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này, gửi đến Cục Tác chiến, Bộ Tổng Tham mưu bằng hình thức trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến qua Cổng Dịch vụ công Quốc gia hoặc Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính Bộ Quốc phòng. Trường hợp nộp hồ sơ trực tuyến thì gửi bản điện tử hoặc bản sao điện tử có chứng thực hồ sơ so với bản chính kèm 1 Điều này.”

Qua rà soát dự án trên, Sở Xây dựng nhận thấy chủ đầu tư đã thực hiện thủ tục đề nghị chấp thuận độ cao công trình và đã được Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu có Văn bản số 302/TC-QC ngày 01/6/2021 về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

4. Kiến nghị

Trên cơ sở dự án Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (FRESIA RIVERSIDE) tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, thành phố Đồng Nai) (theo Phụ lục đính kèm) đã có ý kiến

của Bộ Quốc phòng và Cục An ninh kinh tế - Bộ Công an về việc xác định dự án không nằm trong khu vực cần đảm bảo quốc phòng, an ninh và căn cứ quy định của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ, Sở Xây dựng kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố như sau:

4.1. Chấp thuận công bố Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở (theo Phụ lục đính kèm) trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ.

Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện cập nhật dự án vào Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định.

4.2. Sau khi Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đăng tải danh mục dự án, Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai các thông tin của dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, có ý kiến chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Bộ CHQS thành phố (để phối hợp);
 - Công an thành phố (để phối hợp);
 - UBND phường Biên Hòa;
 - Ban Giám đốc Sở;
 - Lưu: VT, P. QL&TTBĐS._(Tuấn)
- (Đính kèm Phụ lục và dự thảo công văn, dự thảo Phụ lục của UBND thành phố)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

**Phụ lục: Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn mà tổ chức,
cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở**
(kèm theo Văn bản số /SXD-QLN&TTBDS ngày /5/2026 của Sở Xây dựng)

Stt	Tên dự án	Tên chủ đầu tư	Địa chỉ dự án	Diện tích khu đất (m²)
1	Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (FRESIA RIVERSIDE)	Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn	Phường Biên Hòa, Thành phố Đồng Nai	9.612,5