

CÔNG TY CỔ PHẦN

ĐỊA ỐC TÂN VẠN

Số: 56/CV-TANVAN

V/v: Bán nhà ở cho người nước ngoài.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

Công ty Tân Vạn là Chủ đầu tư của dự án chung cư cao tầng Tân Vạn Tower (Tên thương mại: Fresia Riverside) tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. Dự án hiện đang triển khai xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 03/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp ngày 17/01/2024.

Hiện tại, dự án Fresia Riverside đang trong quá trình triển khai xây dựng cũng như thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để chuẩn bị cho việc mở bán các căn hộ tại dự án. Theo khảo sát nhu cầu của Khách hàng mua căn hộ thì có một số khách hàng là người nước ngoài đang có mong muốn được sở hữu căn hộ khi dự án đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán theo quy định pháp luật.

Căn cứ Điều 16 Luật Nhà ở 2024 quy định về khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam: “1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 17 của Luật này, trừ dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật Việt Nam”;

Căn cứ Điều 17 Luật Nhà ở 2024 quy định về tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam: “1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

.....

c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ thông qua các hình thức sau đây:

.....

b) Tổ chức, cá nhân quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 của Luật này”.

Khoản 3 Điều 4 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 Quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở quy định “ Trên cơ sở thông báo của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định tại khoản 2 Điều này và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 6 Điều 15 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI	
Số:.....	21160
ĐẾN	Ngày: 31/12/2025
Chuyển:.....	
Sở và ký hiệu HS.....	

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 “

Xét thấy dự án của chúng tôi không thuộc trường hợp ***khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định***. Do đó, bằng văn bản này chúng tôi kính đề nghị Quý Cơ quan xác định dự án của chúng tôi thuộc trường hợp cá nhân người nước ngoài được phép sở hữu nhà (dự án được bán căn hộ cho người nước ngoài).

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.



Lê Hồng Nguyên

Đồng Nai, ngày 17 tháng 01 năm 2024

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 03 /GPXD

1. Cấp cho: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN VẠN

- Địa chỉ: Đường Bùi Hữu Nghĩa, khu phố 4, phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Được phép xây dựng Dự án: Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Gồm công trình: Chung cư và một phần hạ tầng kỹ thuật kèm theo.
- Theo thiết kế: bản vẽ thi công do Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn phê duyệt tại Quyết định số 01/QĐ-TANVAN ngày 03/01/2024.

- Đơn vị thiết kế: Công ty TNHH tư vấn Kỹ thuật & Xây dựng quốc tế I.C.P. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng Hạng I số BXD-00005667 do Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 12/12/2022.

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế :

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm	Trần Văn Cư	HCM-00000201	27/1/2032
Chủ trì thiết kế kiến trúc	Huỳnh Thị Liễu	HCM-00000202	27/1/2032
Kết cấu	Vương Bá Chín	BXD-00054718	28/3/2024
Cơ, điện	Võ Thị Thu Ni	BXD-00178704	15/11/2028
Cấp - thoát nước	Lê Quang Trường	BXD-00060450	28/5/2024

- Đơn vị thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng tổng hợp (NAGECO). Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng Hạng I số BXD-00001512 do Cục Công tác phía Nam - Bộ Xây dựng cấp ngày 26/4/2022 (Báo cáo số 94/2021/BCTTr ngày 25/12/2023 V/v báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

- Chủ trì thẩm tra thiết kế:

Bộ môn	Chủ trì	Số CCHN	Thời hạn
Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra Kết cấu	Nguyễn Duy Trác	BXD-00053888	04/05/2027
Kiến trúc	Trang Thị Mỹ Duyên	HCM-00000676	21/9/2032
Cơ điện	Nguyễn Xuân Sâm	BXD-00054046	04/05/2027
Cấp - thoát nước	Bùi Thị Tường Vi	BXD-00053886	28/03/2024



- Gồm các nội dung sau đây:

▫ Vị trí xây dựng: Thửa đất số 49, tờ bản đồ địa chính số 3, phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, diện tích 7.845,9 m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị (chung cư) diện tích 3.150,5m², đất thể dục thể thao (hồ bơi) diện tích 130,0m², đất hạ tầng (giao thông, cây xanh) diện tích 4.565,4m². Vị trí, ranh mốc khu đất được xác định theo tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 672/2023, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 02/3/2023.

▫ Các công trình được phép xây dựng gồm:

a. Chung cư:

- . Loại công trình: công trình dân dụng, cấp I.
- . Diện tích xây dựng khối đế: 3128,1m²
- . Diện tích xây dựng khối tháp: 2902,4m²
- . Tổng diện tích sàn xây dựng: 92385,8m² (bao gồm cả tầng hầm, tum thang)
- . Chiều cao công trình: 98m (tính từ cote vỉa hè đường Bùi Hữu Nghĩa đến đỉnh mái).
- . Chiều sâu công trình: -8,55m (tính từ cote vỉa hè đường Bùi Hữu Nghĩa)
- . Số tầng: 03 tầng hầm + 30 tầng (khối đế 02 tầng+ khối tháp 27 tầng + tầng tum)
- . Cốt nền xây dựng công trình (tầng 1): 1,0m (tính từ cote vỉa hè đường Bùi Hữu Nghĩa)
- . Mật độ xây dựng: khối đế 31,68 %, khối tháp 29,40 %.
- . Hệ số sử dụng đất: 7,51 lần
- . Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:
 - + Khoảng lùi so với đường Bùi Hữu Nghĩa, đường quy hoạch dự kiến: 6,0m
 - + Khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: 3,5m

b. Hạ tầng kỹ thuật kèm theo: hồ bơi (130m²); sân đường nội bộ, cây xanh; hệ thống cấp điện, trạm biến áp; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước và trạm xử lý nước thải công suất 600m³/ngày.đêm, chống sét, PCCC.

- Các nội dung khác:

+ Chủ đầu tư, đơn vị thẩm tra, thiết kế, đơn vị thi công phải chấp hành và hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn thi công, chất lượng công trình theo bản vẽ thiết kế đã được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 01/QĐ-TANVAN ngày 03/01/2024; thực hiện phòng chống cháy nổ theo Văn bản số 3451/TĐ-PCCC ngày 28/11/2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an; bảo vệ môi trường theo Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án và các Văn bản số 9367/STNMT-CCBVMТ ngày 30/11/2022, Văn bản số 2438/STNMT-CCBVMТ ngày 05/4/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường; thực hiện lắp đặt hệ thống cảnh báo hàng không và các nội dung liên quan theo Văn bản số 302/TC-QC ngày

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY :

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Đồng Nai, ngày tháng năm 20.....

01/6/2021 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.

+ Công trình thuộc đối tượng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 24 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình.

+ Công trình phải chịu sự thanh tra, kiểm tra của chính quyền các cấp, lực lượng thanh tra xây dựng và các cơ quan quản lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo quy định của pháp luật.

+ Đối với diện tích cây xanh, chủ đầu tư không được trồng các loại cây thuộc danh mục cây cấm trồng trong đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được ban hành tại Quyết định số 4627/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh.

+ Đối với diện tích còn lại (2.027,1m²), sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chủ đầu tư tiếp tục thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với phần công trình hạ tầng kỹ thuật còn lại để đảm bảo việc xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

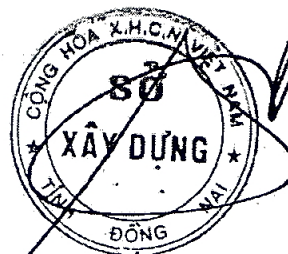
Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 06/3/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa để sử dụng vào mục đích Khu nhà ở thương mại Tân Vạn và được điều chỉnh tại Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 của UBND tỉnh (điều chỉnh tên chủ sử dụng đất từ Công ty TNHH Địa ốc Tân Vạn thành Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn, điều chỉnh mục đích sử dụng đất từ Khu nhà ở thương mại thành chung cư, điều chỉnh diện tích và cơ cấu sử dụng đất).

4. Giấy phép có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Vạn;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Cục thuế Đồng Nai;
- UBND Tp. Biên Hòa (QLTTXD);
- UBND P. Tân Vạn (QLTTXD);
- T.Tra Sở, QLCLXD, QLXD;
- VP Sở (đăng website);
- Lưu VP.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 3603634587

Đăng ký lần đầu: ngày 02 tháng 04 năm 2019

Đăng ký thay đổi lần thứ: 8, ngày 27 tháng 03 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN VAN

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: TAN VAN REAL ESTATE CORPORATION

Tên công ty viết tắt: TAN VAN REAL ESTATE CORP

2. Địa chỉ trụ sở chính

395, đường Bùi Hữu Nghĩa, KP 4, Phường Tân Vạn, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Điện thoại: 0989.004.762

Fax:

Email:

Website:

3. Vốn điều lệ: 356.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Ba trăm năm mươi sáu tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 35.600.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: LÊ HỒNG NGUYỄN

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 10/02/1974

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 042074012429

Ngày cấp: 10/07/2021

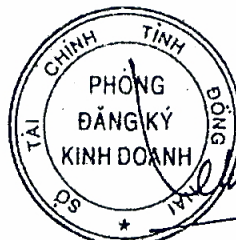
Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật
tự xã hội

Địa chỉ thường trú: Số 208/8/3 đường số 138, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: Số 208/8/3 đường số 138, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

K. TRƯỞNG PHÒNG

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Lê Hoàng Huỳnh

