

Số: /SXD-QLN Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

V/v Thông báo kết quả kiểm tra việc thực hiện bán, cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa.

Kính gửi: Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Hợp Lực¹.

Thực hiện Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; các Nghị định, Thông tư của Bộ Xây dựng quy định chi tiết về Luật Nhà ở, Kinh doanh bất động sản; Công văn số 7469/UBND-CNXXDKH ngày 26/5/2025 của UBND tỉnh về việc kiểm tra, chấn chỉnh hoạt động mua bán và quản lý sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh. Căn cứ Công văn số 3531/SXD-QLN ngày 28/5/2025 của Sở Xây dựng², Biên bản kiểm tra ngày 10/6/2025. Báo cáo giải trình tại Công văn số 66/CV-HL ngày 21/6/2025 của Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Hợp Lực.

Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra việc thực hiện bán, cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội, phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa, như sau:

1. Thông tin tóm tắt về Dự án; tình hình bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án đến thời điểm kiểm tra:

- Thông tin về công trình, dự án và hồ sơ pháp lý dự án: Tại Báo cáo số 58/CV-HL ngày 10/6/2025 của Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Hợp Lực.

- Tình hình xây dựng nhà ở, công trình xây dựng:

+ Công trình tòa nhà chung cư CC1: Đã thi công hoàn thiện 16 tầng, đang xây dựng và lắp đặt trạm bơm và các máy bơm PCCC, trạm điện.

+ Công trình tòa nhà chung cư CC2: Đang thi công xây dựng kết cấu dầm sàn tầng 03.

¹ Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Hợp Lực, địa chỉ: Số nhà 29 đường Đoàn Thị Điểm, phường Trường Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá, SĐT: 0913293448 (bà Truyền).

² Thông báo kiểm tra việc thực hiện bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025.

+ Công trình tòa nhà chung cư CC3: Đang thi công xây dựng kết cấu dầm sàn tầng 01.

- Số lượng căn hộ đã bán tại tòa nhà CC1: 172 căn (theo báo cáo của chủ đầu tư dự án).

- Số lượng căn hộ **còn lại** (để bán, cho thuê): 694 căn hộ. Trong đó, gồm: 56 căn hộ còn lại tòa nhà CC1; 303 tòa nhà CC2; 335 tòa nhà CC3 (theo báo cáo của chủ đầu tư dự án).

- Tình hình tiếp nhận hồ sơ bán, cho thuê nhà ở xã hội đến thời điểm kiểm tra (theo báo cáo của chủ đầu tư dự án):

+ Tòa nhà CC1: Đã ký hợp đồng mua bán 172 căn hộ (trong đó có 06 căn hộ đang chuyển nhượng người mua đúng đối tượng). Đã tiếp nhận 38 hồ sơ đăng ký thuê căn hộ.

+ Tòa nhà CC2: Đã tiếp nhận 84 hồ sơ đăng ký mua bán/303 căn hộ.

+ Tòa nhà CC3: Chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua bán (tổng số 335 căn hộ).

2. Kết quả kiểm tra:

Ngoài kết quả đạt được³, việc thực hiện bán, cho thuê nhà ở xã hội tại dự án nêu trên còn có những tồn tại sau:

2.1. Về việc thế chấp/giải chấp đối với dự án: Công ty hiện đang thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất của dự án nêu trên tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa (Hợp đồng thế chấp số 5068546/2024/HĐTC-TSHTTL ngày 03/01/2025). Theo quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023, đến nay, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa có Biên bản làm việc số 38/CV-HL ngày 26/4/2025 với Công ty về việc đồng ý không phải giải chấp quyền sử dụng đất của dự án.

Vì vậy, việc bán, cho thuê nhà ở xã hội đề nghị Công ty phải được thực hiện đảm bảo quy định nêu trên và các quy định của pháp luật có liên quan.

2.2. Về việc công bố công khai thông tin liên quan đến dự án; báo cáo về tổng số căn hộ dự kiến bán; niêm yết công khai Danh sách căn hộ đã bán (đã ký Hợp đồng), Danh sách căn hộ còn lại:

³ kết quả đạt được đảm bảo quy định: Đã thực hiện trình tự, thủ tục bán, cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ. (2) Đã có hồ sơ dự án và đã hoàn thành xây dựng phần móng của nhà ở; đã có văn bản về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023. (3) Việc thu tiền đặt cọc (kiểm tra sắc xuất 03 Hợp đồng đặt cọc) thì số tiền đặt cọc tương ứng với 5% giá bán căn hộ tạm tính là phù hợp với Khoản 5 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Hiện tại, theo báo cáo của Công ty và tại các thông tin liên quan (việc công bố công khai thông tin liên quan đến dự án; báo cáo về tổng số căn hộ dự kiến bán; niêm yết công khai Danh sách căn hộ đã bán (đã ký Hợp đồng), Danh sách căn hộ còn lại), thì tại Tòa nhà CC1 đang có thông tin về sản phẩm căn hộ để bán, cho thuê là **228 căn**, tòa nhà CC2 là 303 căn hộ, tòa nhà CC3 là 335 căn hộ. Tổng sản phẩm của 03 tòa nhà là **866 căn hộ**. Tuy nhiên, tại các hồ sơ pháp lý⁴ về dự án thì tại Tòa nhà CC1 chỉ có sản phẩm căn hộ để bán, cho thuê là **222 căn**. Tổng sản phẩm của 03 tòa nhà là **697 căn hộ** (theo Thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án tại Văn bản số 211/SXD-HĐXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng).

Như vậy, đang có số liệu không trùng khớp giữa hồ sơ pháp lý và thông tin công khai về sản phẩm căn hộ để bán, cho thuê của chủ đầu tư dự án.

3. Nội dung đề nghị của Sở Xây dựng:

Từ những nội dung nêu trên, Sở Xây dựng yêu cầu Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Hợp Lực, thực hiện những nội dung sau:

3.1. Rà soát về sản phẩm căn hộ để bán, cho thuê của dự án, đảm bảo trùng khớp trùng khớp giữa hồ sơ pháp lý và thông tin công khai về sản phẩm căn hộ để bán, cho thuê của chủ đầu tư dự án. Thực hiện việc bán, cho thuê nhà ở xã hội tại các công trình thuộc Dự án nêu trên, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản. Kết quả báo cáo về Sở Xây dựng **trước 15/7/2025**.

3.2. Về việc thuê nhà ở xã hội tại dự án:

Thời điểm kiểm tra, một số hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ thuê nhà ở xã hội trực tiếp cho chủ đầu tư dự án (chi tiết số lượng hồ sơ đã tiếp nhận như đã nêu trên, trong đó kiểm tra sắc xuất 03 hồ sơ thuê nhà ở) và chưa ký Hợp đồng thuê nhà ở xã hội.

Tại thời điểm kiểm tra các tòa nhà chung cư CC1, CC2, CC3 chưa được nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng và kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng. Vì vậy, tại thời điểm hiện nay, chủ đầu tư dự án không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai theo quy định tại điểm c Khoản 3 Điều 89 Luật Nhà ở.

⁴ Công văn số 4996/SXD-QLN ngày 08/7/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (Tòa nhà CC1) thuộc dự án Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa của Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Hợp Lực. Thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD Nhà ở xã hội tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa tại Văn bản số 211/SXD-HĐXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng.

Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra nêu trên, yêu cầu Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Hợp Lực thực hiện (Công văn này thay thế Công văn số 4703/SXD-QLN ngày 18/6/2025 của Sở Xây dựng)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/cáo)
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/cáo);
- UBND thành phố Thanh Hóa (để ph/hợp q/lý);
- Lưu: VT, QLN_T.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Lê Quang