

Số: /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

V/v Thông báo kết quả kiểm tra việc thực hiện bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội tại lô đất NOXH-02 và NOXH-04 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Kính gửi: Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần¹.

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. Căn cứ Công văn số 3531/SXD-QLN ngày 28/5/2025 của Sở Xây dựng², Báo cáo số 02/BC-ACD ngày 02/6/2025 của Công ty cổ phần quản lý đầu tư ACD, Biên bản kiểm tra ngày 04/6/2025. Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa thông báo kết quả kiểm tra việc thực hiện bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội tại lô đất NOXH-02 và NOXH-04 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và Đông Hải, 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 02/BC-ACD ngày 02/6/2025 của Công ty cổ phần quản lý đầu tư ACD.

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

+ Công trình tại lô đất NOXH-02 thuộc Dự án: Đang thi công kết cấu cột vách tầng 6, dầm sàn tầng 7.

+ Công trình tại lô đất NOXH-04 thuộc Dự án: Đang thi công kết cấu cột vách tầng hầm và nắp hầm.

+ Phần công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án (xung quanh các lô đất NOXH-02, NOXH-04) đã hoàn thành đầu tư xây dựng.

¹ Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần, địa chỉ: Số 7, đường Bàng Lãng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. SĐT: 0916.966.638 Ông Cường.

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.

- Số lượng căn hộ **còn lại** (để bán, cho thuê mua, cho thuê): Tổng số 856 căn hộ. Trong đó, gồm: 280 căn hộ tại công trình thuộc lô đất NOXH-02; 576 căn hộ tại công trình thuộc lô đất NOXH-04.

- Tình hình tiếp nhận hồ sơ bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội đến thời điểm kiểm tra:

+ Đối với lô đất NOXH-02: Đã tiếp nhận 275 hồ sơ/280 căn hộ (trong đó: Hồ sơ mua căn hộ là 222 hồ sơ; hồ sơ cho thuê căn hộ là 53 hồ sơ).

+ Đối với lô đất NOXH-04: Đã tiếp nhận 559 hồ sơ/576 căn hộ (trong đó: Hồ sơ mua căn hộ là 449 hồ sơ; hồ sơ cho thuê căn hộ là 110 hồ sơ).

2. Kết quả kiểm tra:

2.1. Các kết quả đã thực hiện quy trình bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo quy định:

- Đã cung cấp các thông tin liên quan đến dự án để công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện tại địa phương nơi có dự án; đăng tải ít nhất 01 lần tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

- Đã báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ dự kiến bán và thời điểm dự kiến bắt đầu nhận hồ sơ, bắt đầu bán để Sở Xây dựng biết, kiểm tra và công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

- Đã có hồ sơ dự án và đã hoàn thành xây dựng phần móng của nhà ở và hoàn thành việc đầu tư hạ tầng khu vực 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.

2.2. Việc tuân thủ quy định về người nhận hồ sơ phải ghi Giấy biên nhận. Nếu hồ sơ chưa hợp lệ (chưa đúng theo quy định) thì người nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện (theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ):

Kiểm tra xác xuất 04 hồ sơ chưa hợp lệ, thì có 03 hồ sơ người nhận đã ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại hồ sơ cho người nộp; 01 hồ sơ người nhận (theo báo cáo của Công ty thì nhân viên đã giải thích trực tiếp cho khách hàng) mà chưa ghi rõ lý do chưa giải quyết việc trả lại hồ sơ cho người nộp,.

Đề nghị Chủ đầu tư trong trường hợp, việc trả lại hồ sơ cho người nộp phải ghi lý do chưa giải quyết đảm bảo theo quy định nêu trên.

2.3. Việc tuân thủ quy định về chủ đầu tư dự án niêm yết công khai Danh sách căn hộ đã bán (đã ký Hợp đồng), Danh sách căn hộ còn lại tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân có nhu cầu biết và đăng

ký mua nhà ở xã hội tại dự án (theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ):

Tại thời điểm kiểm tra, Công ty cổ phần quản lý đầu tư ACD có niêm yết công khai Danh sách căn hộ của lô đất NOXH-04 (đóng dấu treo của Công ty cổ phần quản lý đầu tư ACD) tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội. Theo báo cáo của Công ty, tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ NOXH-02 thì đã niêm yết công khai nhưng đến thời điểm tiếp nhận hồ sơ NOXH-04 thì không còn Danh sách niêm yết công khai các căn hộ của lô đất NOXH-02.

2.4. Các nội dung khác có liên quan:

Về việc tiếp nhận hồ sơ mua, thuê nhà ở xã hội của Công ty cổ phần quản lý đầu tư ACD:

- Việc tiếp nhận hồ sơ đối với lô đất NOXH-02: Công ty đã bố trí 03 nhân viên tiếp nhận/03 bàn nhận hồ sơ. Theo Công ty báo cáo thì thời điểm tiếp nhận hồ sơ thì không xảy ra hiện tượng ùn tắc.

- Việc tiếp nhận hồ sơ đối với lô đất NOXH-04: Công ty đã bố trí 05 nhân viên tiếp nhận/05 bàn nhận hồ sơ.

Công ty báo cáo: Công ty đã triển khai phát vé số thứ tự xếp hàng nộp hồ sơ (khoảng 100 số thứ tự); tuy nhiên vẫn có ngày không đủ vé số thứ tự để phát cho khách hàng. Một ngày trung bình tiếp nhận được khoảng 50 hồ sơ. Thời gian giải quyết đối với hồ sơ thuê từ 10 phút – 15 phút/hồ sơ, đối với hồ sơ mua nhà ở từ 25 phút – 45 phút/hồ sơ. Nhân viên tại bàn tiếp nhận trực tiếp kiểm tra hồ sơ, nếu đúng thì tiếp nhận và ghi phiếu tiếp nhận, nếu sai thì hướng dẫn chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ.

Như vậy, việc tiếp nhận hồ sơ mua, thuê nhà ở xã hội của Công ty cổ phần quản lý đầu tư ACD vẫn còn chậm so với tình hình thực tế và so với nhu cầu của người thuê, mua nhà; đó là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc tập trung đông người, xếp hàng dài chờ đợi, có thời điểm ảnh hưởng đến trật tự khu vực cũng như thông tin, hình ảnh, dư luận chưa tốt trong việc thực hiện tiếp nhận hồ sơ của người có nhu cầu mua, thuê nhà ở xã hội tại lô đất NOXH-02 và NOXH-04 thuộc Dự án nêu trên.

3. Nội dung đề nghị của Sở Xây dựng:

Từ những nội dung nêu trên, Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa yêu cầu Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần, thực hiện những nội dung sau:

3.1. Khắc phục một số nội dung còn tồn tại như đã nêu tại mục 2 của văn bản này. Kết quả báo cáo về Sở Xây dựng **trước 15/7/2025**.

3.2. Triển khai đa dạng hình thức tiếp nhận, xem xét hồ sơ mua nhà ở xã hội đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tại dự án nêu trên (như hình thức trực tiếp, trực tuyến,...), trong đó đẩy mạnh hình thức dịch vụ trực tuyến; giảm thời gian thực hiện thủ tục tiếp nhận, trả kết quả cho hộ gia đình, cá nhân.

3.3. Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần (là chủ đầu tư dự án) triển khai, thực hiện việc bán, cho thuê nhà ở xã hội tại các công trình thuộc Dự án, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa thông báo kết quả kiểm tra nêu trên, đề nghị Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/cáo);
- UBND thành phố Thanh Hóa (để p/h);
- Các phòng: QL Nhà; VP Sở;
- Ban biên tập website Sở (để đăng tải);
- Lưu: VT, QLN_T.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Bá Hải