

UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Đắk Lắk, ngày tháng 8 năm 2025

V/v Thực hiện mua bán nhà ở
xã hội tại dự án Khu dân cư Hà
Huy Tập, phường Tân An thuộc
Khu đô thị phía Bắc đường
Vành đai phía Tây, thành phố
Buôn Ma Thuột

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Ân Phú
(Địa chỉ: số 28 Phan Bội Châu, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng)

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 113/BC-AP ngày 22/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Ân Phú thông báo việc mở bán 164 căn hộ thuộc nhà ở Chung cư xã hội XH-3 tại dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây (đợt 3).

Thực hiện công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Để công tác mua bán nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Ân Phú (viết tắt: Công ty) triển khai đúng theo quy định, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về nội dung thông tin mở bán tại Công văn số 113/BC-AP ngày 22/8/2025:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38 nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, quy định: “*Trước khi thực hiện việc bán, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm 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 tại địa phương nơi có dự án trong thời gian tối thiểu là 30 ngày kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở tại dự án*”.

Theo Công văn số 113/BC-AP ngày 22/8/2025 của Công ty đề nghị như sau:

“- Thời gian tiếp nhận hồ sơ: **đến hết ngày 12/10/2025** (vào các ngày trong tuần).

- Thời gian mở bán: **Quý III/2025**”.

Như vậy, nội dung thời gian mở bán trước khi hết hạn thời gian tiếp nhận hồ sơ là chưa phù hợp. Do đó Sở Xây dựng chưa xem xét công bố theo quy định.

Đề nghị Công ty căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38 nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, rà soát điều chỉnh lại thông tin tại Công văn số 113/BC-AP ngày 22/8/2025 gửi Sở Xây dựng thông báo theo quy định đối với 164 căn hộ mở mới.

II. Tình hình bán nhà ở xã hội tại dự án (166 căn hộ theo thông báo của Sở Xây dựng):

1. Về tình hình triển khai:

Ngày 18/3/2024, Sở Xây dựng có Công văn số 558/SXD-QLN thông báo đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai **166 căn hộ** tại các khối nhà: 02 khối nhà A1-1, A1-2 thuộc Nhà ở chung cư xã hội XH-01; 03 khối nhà B1-1, B1-2 và B2 thuộc Nhà ở chung cư xã hội XH-02 tại dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (viết tắt: Dự án).

Sở Xây dựng đã triển khai các văn bản liên quan, như sau:

a) Đợt 1:

Ngày 12/4/2024, Công ty có Công văn số 31/BC-AP đề nghị thông báo việc mở bán **100 căn hộ** thuộc 02 khối nhà A1 – Nhà ở chung cư xã hội XH-01, 02 khối nhà B1 và 01 khối B2 - Nhà ở chung cư xã hội XH-02. Theo đó, Sở Xây dựng có Thông báo số 911/TB-SXD ngày 24/4/2024 công bố thông tin việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội với 100 căn hộ nói trên.

Sau khi tiếp nhận và xét duyệt hồ sơ đăng ký Công ty có các văn bản như sau:

- Ngày 22/4/2024, Công ty có Công văn 33/CV-AP cung cấp danh sách các đối tượng dự kiến mua nhà ở xã hội, với **98 trường hợp**. Theo đó, ngày 07/6/2024, Sở Xây dựng có Công văn số 1365/SXD-QLN phản hồi kết quả rà soát để Công ty xem xét ký hợp đồng mua bán với các trường hợp đủ điều kiện.

Ngày 16/7/2024, Công ty có Công văn số 83/BC-AP cung cấp danh sách các đối tượng đã ký hợp đồng mua, bán nhà ở chung cư xã hội tại Dự án, với 34 trường hợp. Theo đó, Sở Xây dựng có Thông báo số 1871/TB-SXD ngày 23/7/2024 công bố công khai danh sách **34 trường hợp** nói trên.

- Ngày 21/6/2024, Công ty có Công văn 60/CV-AP cung cấp danh sách các đối tượng dự kiến mua nhà ở xã hội, với **50 trường hợp**. Theo đó, Sở Xây dựng có Công văn số 2211/SXD-QLN ngày 21/8/2024, Công văn số 2394/SXD-QLN ngày 11/9/2024 phản hồi kết quả rà soát để Công ty xem xét ký hợp đồng mua bán với các trường hợp đủ điều kiện.

Ngày 22/10/2024, Công ty có Công văn số 132/BC-AP cung cấp danh sách các đối tượng đã ký hợp đồng mua, bán nhà ở chung cư xã hội tại Dự án, với **37 trường hợp** (trong đó có 01 trường hợp đối căn hộ đã ký hợp đồng lần 1).

Qua xem xét danh sách **37 trường hợp** nêu trên, Sở Xây dựng chưa công bố theo đề nghị. Lý do: hộ ông Nguyễn Hữu Duyên (có thông tin về quyền sử dụng đất theo kết quả rà soát lần 1) chưa đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội theo quy định. Sở Xây dựng đề nghị Chủ đầu tư kiểm tra trường hợp của hộ ông Nguyễn Hữu Duyên và gửi lại danh sách để Sở Xây dựng công khai. Tuy nhiên, đến nay Sở Xây dựng chưa nhận được văn bản phản hồi cung cấp danh sách của Chủ đầu tư như đề nghị (Công văn số 2968/SXD-QLN ngày 29/10/2024 của Sở Xây dựng).

b) Đợt 2:

Ngày 17/7/2024, Công ty có Công văn số 84/BC-AP đề nghị thông báo việc mở bán **132 căn hộ** (bao gồm các căn hộ còn lại và chưa ký hợp đồng trong đợt 1) thuộc 02 khối nhà A1 - Nhà ở chung cư xã hội XH-01, 02 khối nhà B1 và 01 khối B2 - Nhà ở chung cư xã hội XH-02. Theo đó, Sở Xây dựng có Thông báo số 1905/TB-SXD ngày 26/7/2024 công bố thông tin việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội với **132 căn hộ** nói trên.

Sau khi tiếp nhận và xét duyệt hồ sơ đăng ký Công ty có các văn bản như sau:

- Ngày 13/01/2025, Công ty có Công văn số 04/CV-AP cung cấp danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở chung cư xã hội tại Dự án, với **85 trường hợp**. Sau khi phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã, thành phố rà soát, Sở Xây dựng có Công văn số 596/SXD-QLN ngày 06/3/2025 phản hồi kết quả rà soát đề chủ đầu tư xem xét ký hợp đồng mua bán với các trường hợp đủ điều kiện. Đến nay, Sở Xây dựng chưa nhận được danh sách đã ký hợp đồng mua bán đợt này.

- Ngày 14/4/2025, Công ty có Công văn số 46/CV-AP cung cấp danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở chung cư xã hội tại Dự án, với **90 trường hợp**. Sau khi phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã, thành phố rà soát, Sở Xây dựng có Công văn số 1914/SXD-QLN&TTBĐS ngày 28/5/2025 phản hồi kết quả rà soát đề chủ đầu tư xem xét ký hợp đồng mua bán. Đến nay, Sở Xây dựng chưa nhận được danh sách đã ký hợp đồng mua bán đợt này.

2. Quy định pháp luật về mua bán nhà ở xã hội:

Điểm g khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, quy định: “Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, **chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Danh sách này và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm)**”.

Khoản 2 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, quy định:

“Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng **thực hiện theo hình thức bốc thăm** (trực tiếp hoặc trực tuyến) do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án được phê duyệt tham gia giám sát. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm.

Trường hợp dự án có đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở thì được ưu tiên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn hộ (căn nhà) dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 05 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân

với tổng số căn hộ (căn nhà) nhà ở xã hội của dự án. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của Danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm”.

3. Kiến nghị về việc mua bán nhà ở xã hội:

Theo các thông tin tại mục II thì công ty đã thực hiện ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với **70 trường hợp**, tuy nhiên chưa cung cấp danh sách của 37 trường hợp theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2968/SXD-QLN ngày 29/10/2024. Ngoài ra, tổng số lượng đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở do Công ty cung cấp tại Công văn số 04/CV-AP ngày 13/01/2025 (**85 trường hợp**) và Công văn số 46/CV-AP ngày 14/4/2025 (**90 trường hợp**), tổng cộng là **175 trường hợp** nhiều hơn tổng số căn hộ còn lại sau khi đã ký hợp đồng là **96 căn hộ**.

Để đảm bảo việc thực hiện mua bán nhà ở xã hội theo đúng quy định, Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Ân Phú thực hiện một số nội dung sau:

a) Lập đầy đủ danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở xã hội tại Dự án gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai theo quy định (*theo biểu mẫu đính kèm*).

b) Kiểm tra số lượng đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở chung cư xã hội tại Dự án đã được Sở Xây dựng phản hồi kết quả rà soát tại Công văn số 596/SXD-QLN ngày 06/3/2025 và Công văn số 1914/SXD-QLN&TTBĐS ngày 28/5/2025. Sau khi xét các đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở năm 2023, trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ còn lại sau khi ký hợp đồng của **166 căn hộ** được Sở Xây dựng thông báo tiếp nhận hồ sơ đăng ký thì thực hiện việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng theo hình thức bốc thăm (nếu có). Sau khi có kết quả bốc thăm đề nghị Công ty cung cấp danh sách về Sở Xây dựng trước **ngày 20/9/2025** để tổng hợp, phục vụ cho công tác quản lý.

Sở Xây dựng ý kiến theo nội dung trên, đề Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú được biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Cổng TT điện tử SXD (công khai);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS..

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hùng