

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Quảng Ninh, ngày tháng 9 năm 2025

V/v thông báo bán 48 nhà ở xã hội có sẵn Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đô thị Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long (nay là phường Hạ Long và phường Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh)

Kính gửi: Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội

Sở Xây dựng nhận được 02 văn bản (số 461/2025/CV-GI ngày 04/9/2025 và số 459A/2025/CV-GI ngày 05/9/2025) của Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội (Gọi tắt là Chủ đầu tư) về nội dung đề nghị thông báo 48 căn hộ nhà ở xã hội có sẵn đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đô thị Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường Hạ Long và phường Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh) và kèm theo hồ sơ liên quan.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu dự án do Chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về hồ sơ đề nghị thông báo bán nhà ở xã hội có sẵn (do Chủ đầu tư cung cấp)

1. Văn bản của Chủ đầu tư

Các văn bản (số 461/2025/CV-GI ngày 04/9/2025 và số 459A/2025/CV-GI ngày 05/9/2025) của Chủ đầu tư về nội dung đề nghị thông báo 48 căn hộ nhà ở xã hội có sẵn đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đô thị Ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường Hạ Long và phường Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh).

2. Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở

- Quyết định số 9423/QĐ-UBND ngày 21/10/2021 của UBND thành phố Hạ Long “Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 của UBND tỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 27/5/2022 của UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu – Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội;

- Quyết định số 2126/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 của UBND tỉnh “Về việc đính chính nội dung cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Quyết định số 2375/QĐ-UBND ngày 18/8/2022 của UBND tỉnh “Về việc phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh của Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội”;

- Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh “Về việc thu hồi đất, giao đất cho Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội để thực hiện dự án Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Văn bản số 270/HĐXD-QLKT ngày 08/9/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng “V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Văn bản số 06/HĐXD-KT ngày 04/01/2023 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng “V/v đóng dấu bản vẽ thiết kế cơ sở, hoàn tất thủ tục thẩm định”;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 151/TD-PCCC ngày 28/10/2022 của Công an tỉnh Quảng Ninh;

- Quyết định số 08/2023/QĐ-HĐQT ngày 06/01/2023 của Chủ đầu tư “Về phê duyệt dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Quyết định số 156/2023/QĐ-HĐQT ngày 15/6/2023 của Chủ đầu tư “Về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 08/2023/QĐ-HĐQT về việc: Phê duyệt

dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng thuộc phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 của UBND tỉnh “Về việc điều chỉnh nội dung Điều 2 của Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 23/9/2022 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất, giao đất cho Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội để thực hiện dự án Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Quyết định số 6799/QĐ-CTQN ngày 30/6/2023 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh “Về việc miễn tiền sử dụng đất”;

- Văn bản số 1315/UBND-XDMT ngày 05/5/2025 của UBND tỉnh “V/v bán căn nhà ở xã hội thuộc diện cho thuê tại dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Chủ đầu tư đã ban hành Quyết định số 08/2023/QĐ-HĐQT ngày 06/01/2023 của Chủ đầu tư “Về phê duyệt dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”;

- Quyết định số 12/2023/QĐ-HĐQT ngày 06/01/2023 của Chủ đầu tư “Về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án: Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”.

3. Giấy phép xây dựng

- Giấy phép số 188/GPXD-SXD ngày 28/10/2022 của Sở Xây dựng (Cấp phép phân cọc).

- Giấy phép xây dựng số 10/GPXD-SXD ngày 16/01/2023 của Sở Xây dựng.

- Giấy phép xây dựng số 22/GPXD-SXD ngày 27/02/2025 của Sở Xây dựng.

4. Về hoàn thành xây dựng công trình nhà ở xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ dự án

- Công văn số 176/2023/TC-QLDA ngày 20/7/2023 của Chủ đầu tư “V/v: Xin phê duyệt tiến độ thi công dự án NOXH đôi ngân hàng”.

- Văn bản số 5822/UBND-QLĐT ngày 25/7/2023 của UBND thành phố Hạ Long “V/v chấp thuận tiến độ thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”. Trong đó chấp thuận tiến độ thi công phần hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà (180 ngày, từ ngày 16/6/2025 đến 12/12/2025).

- Văn bản số 2828/NT-PCCC-Đ1 ngày 19/6/2025 của phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Quảng Ninh.

- Văn bản số 187/GĐ-QLCL/HT ngày 28/7/2025 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (Trong đó bao gồm: Tòa CT1, CT2; hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông nội bộ khoảng 13.305,3 m²)..

5. Về thế chấp nhà ở

- 04 Thông báo giải chấp tài sản đảm bảo của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thanh Trì¹.

- Tại văn bản số 459A/2025/CV-GI ngày 05/9/2025 của Chủ đầu tư cam kết 48 căn nhà ở xã hội trên đã được giải chấp và đến nay không thế chấp tại bất kỳ đơn vị, tổ chức tín dụng nào. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã cam kết.

6. Về nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 160 của Luật Nhà ở năm 2023²

Tại các văn bản (số 461/2025/CV-GI ngày 04/9/2025 và số 459A/2025/CV-GI ngày 05/9/2025) của Chủ đầu tư cam kết 48 chung cư nhà ở xã hội tại dự án trên không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo. Công ty hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã cam kết.

II. Kết luận

Căn cứ các quy định tại khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở, hồ sơ dự án do Chủ đầu tư cung cấp, tình hình triển khai thi công thực tế tại dự án và cam kết của Chủ đầu tư tại các văn bản (số 461/2025/CV-GI ngày 04/9/2025 và số 459A/2025/CV-GI ngày 05/9/2025), Sở Xây dựng xác nhận và thông báo: 48 căn chung cư nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi ngân hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long (nay là phường Hạ Long và phường Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh) do Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán nhà ở xã hội có sẵn.

(Chi tiết danh sách 48 căn nhà ở xã hội theo văn bản số 461/2025/CV-GI ngày 04/9/2025 của Chủ đầu tư và 04 Thông báo số: 761/TB-GI/NHNo.TT-KHDN ngày 03/6/2025; 979/TB-GI/NHNo.TT-KHDN ngày 03/7/2025; 1021/TB-GI/NHNo.TT-KHDN ngày 08/7/2025 và số 1127/TB-GI/NHNo.TT-KHDN ngày 23/7/2025 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thanh Trì)

¹ Các Thông báo số: 761/TB-GI/NHNo.TT-KHDN ngày 03/6/2025; 979/TB-GI/NHNo.TT-KHDN ngày 03/7/2025; 1021/TB-GI/NHNo.TT-KHDN ngày 08/7/2025 và số 1127/TB-GI/NHNo.TT-KHDN ngày 23/7/2025.

² b) Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo;

c) Đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

III. Kiến nghị

Sở Xây dựng đề nghị Chủ đầu tư dự án thực hiện các nội dung sau:

1. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc bán, cho thuê bất động sản có sẵn theo quy định tại Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản. Các bên tham gia cần nghiên cứu kỹ quy định của pháp luật, thông tin dự án, các nội dung thỏa thuận trước khi mua, thuê nhà ở xã hội tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.
2. Việc thanh toán trong kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định tại Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
3. Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội đề nghị Chủ đầu tư dự án phải thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ “Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản” và chế độ thông tin báo cáo theo quy định Nghị định 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ “Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản”.
4. Thực hiện đúng trình tự thủ tục bán nhà ở xã hội theo Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024; đảm bảo đúng đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Điều 76, 78 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 29, 30 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.
5. Thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng “Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở” và các quy định pháp luật hiện hành; thực hiện việc ký hợp đồng theo quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành *(trong đó cần xác định rõ phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung của nhà chung cư; nhà sinh hoạt cộng đồng; chỗ để xe, việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư; kinh phí bảo trì nhà chung cư; cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh... đảm bảo theo đúng quy định hiện hành và tránh khiếu kiện trong quá trình vận hành, sử dụng)*.
6. Thường xuyên cập nhật và công bố, công khai về tình hình kinh doanh nhà ở xã hội tại dự án, trụ sở và trên website của Công ty; thường xuyên kiểm tra, rà soát các đối tượng mua, thuê, thuê mua tại dự án và phối hợp chặt chẽ với các cơ quan, đơn vị có chức năng nhằm phát hiện các đối tượng mua lại, thuê lại, cho mượn nhà không đúng quy định; trong trường hợp phát hiện đối tượng có dấu hiệu trục lợi chính sách phải kịp thời báo cáo với Sở Xây dựng để được ngăn chặn, xử lý theo quy định.
7. Chủ động rà soát, ngăn chặn các tổ chức, cá nhân có hành vi môi giới, đặt cọc giữ chỗ, rao bán hoặc hỗ trợ làm hồ sơ mua bán nhà ở xã hội không đúng

quy định nhằm trực lợi, nâng giá, thu tiền chênh lệch của người mua nhà ở xã hội.

8. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn thì Sở Xây dựng sẽ thu hồi lại Thông báo, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vi phạm cũng như các nội dung đã cam kết.

9. Chủ đầu tư sớm triển khai các nội dung còn lại của dự án theo đảm bảo theo tiến độ, kế hoạch và quy định hiện hành.

10. Ngoài các nội dung nêu trên, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quy định pháp luật về: Đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về việc tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu đã công khai và các nội dung đã báo cáo gửi Sở Xây dựng.

11. Chủ đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về: (1) Tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu đã công khai và các nội dung đã báo cáo gửi Sở Xây dựng; (2) Chịu trách nhiệm về thời gian giải chấp tài sản từ ngày 03/6/2025 đến ngày Sở Xây dựng ban hành Thông báo này theo đúng nội dung đã cam kết; (3) Việc phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, công tác nghiệm thu các hạng mục công trình đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định và thẩm quyền. Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023, Sở Xây dựng không chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã được các cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

Sở Xây dựng phúc đáp Liên danh Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà ở số 6 Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở NN&MT (p/h);
- UBND các phường: Hạ Long, Hà Lâm (p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Công thông tin DT (đăng tải);
- Lưu: VT, QL N03_(đ/c Bông).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Việt Hùng