

Số: /2025/TCBC-BIC

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2025

V/v TCBC các thông tin thu hồ sơ online
NOXH Rice City Long Châu

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Kính gửi: Quý cơ Quan

Thưa Quý cơ quan, trong thời gian vừa qua chúng tôi có tiếp nhận được nhiều câu hỏi từ các đơn vị truyền thông về dự án khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và đấu nối hạ tầng khu vực tại phường Bồ Đề, thành phố Hà Nội (Tên thương mại: Rice City Long Châu). Thay mặt cho Liên danh Chủ đầu tư Công ty Cổ phần BIC Việt Nam xin gửi tới Quý cơ quan, thông tấn truyền thông các thông tin phản hồi trả lời như sau:

1. Việc tuân thủ quy định công khai thông tin trước thời điểm tiếp nhận hồ sơ của người dân có nhu cầu mua, thuê mua tại dự án: Điểm b khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định: “*b) 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;*”.

Như vậy, theo quy định nêu trên thì khoảng thời gian công bố công khai trên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng trong thời gian tối thiểu là 30 ngày **kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở tại dự án**. Thực hiện quy định này, Chủ đầu tư đã báo cáo Sở Xây dựng thành phố Hà Nội thực hiện đăng tải việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội dự án: Khu nhà ở xã hội Thượng Thanh và đấu nối hạ tầng khu vực, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (nay là phường Bồ Đề, thành phố Hà Nội) bắt đầu từ ngày 01/10/2025 đến hết ngày 04/11/2025 (trên 30 ngày kể từ ngày bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở tại dự án).

2. Giấy xác nhận, chứng minh việc có tham gia BHXH đến thời điểm nộp hồ sơ: Qua quá trình làm việc với một số cơ quan chức năng, đồng thời theo dõi, nghiên cứu một số thông tin từ một số bài báo, cá nhân đã đưa trong các nhóm chat, fanpage mạng xã hội, chúng tôi nhận thấy dấu hiệu: thời gian qua, một số đối tượng thuộc diện người thu nhập thấp tại khu vực đô thị không có hợp đồng lao động (lao động tự do) khi chuẩn bị hồ sơ mua, thuê mua nhà ở xã hội không thực hiện xác nhận đối tượng, xác nhận thu nhập ở UBND cấp xã nơi cư trú theo hướng dẫn của Pháp luật về Nhà ở xã hội mà sử dụng đến các dịch vụ xác nhận không của một số công ty làm dịch vụ. Các công ty này sẵn sàng xác nhận đối tượng, xác nhận điều kiện thu nhập kèm theo bảng lương

cho khách hàng với chi phí hàng chục thậm chí cả trăm triệu đồng để làm sai lệch hồ sơ nhằm trục lợi chính sách. Tuy nhiên, với việc phải chứng minh việc tham gia BHXH thì những người làm khống hồ sơ lao động này không thể thực hiện được (quy định pháp luật hiện hành tại Bộ luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định rất rõ nghĩa vụ và chế tài xử lý đối với người sử dụng lao động khi ký hợp đồng lao động, bắt buộc người sử dụng lao động phải thực hiện nghĩa vụ kê khai, nộp BHXH cho người lao động). Việc này sẽ loại bỏ ngay được những thành phần gian dối hồ sơ, khai man thông tin hồ sơ, đồng thời cũng giảm thiểu rủi ro, hậu kiểm thậm chí thu hồi căn hộ về việc sai lệch đối tượng hưởng chính sách về nhà ở xã hội sau này cho chính người mua, thuê mua nhà ở xã hội.

3. Giấy xác nhận thông tin cư trú đối với trường hợp người đứng đơn không có đăng ký thường trú tại Hà Nội: Việc người dân sinh sống tại Hà Nội (người dân có nghĩa vụ đăng ký thường trú/tạm trú theo Luật Cư trú năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành) mới phát sinh nhu cầu nhà ở, mới được mua nhà ở xã hội tại khu vực Hà Nội là có cơ sở vì Quỹ NOXH của mỗi địa phương được quy hoạch dựa trên **dân số và nhu cầu chỗ ở thực tế**. Mặt khác, Luật Nhà ở năm 2023 không còn quy định điều kiện về cư trú đối với người mua nhà ở xã hội như tại khoản 2 Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014 thì cần hiểu là trong thành phần hồ sơ không phải nộp loại giấy tờ trước đây có quy định là Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú dài hạn KT3, chứ không phải không xét đến điều kiện về cư trú, việc chứng minh cư trú đối với trường hợp tạm trú hiện nay bằng giấy tờ chỉ có thể bằng cách cung cấp giấy xác nhận thông tin về cư trú (theo mẫu tại các văn bản hướng dẫn Luật Cư trú năm 2020). Nếu không ràng buộc điều kiện thường trú/tạm trú, sẽ gây mất cân đối trong việc phân bổ quỹ nhà ở, ảnh hưởng đến quyền lợi của những người dân đang sinh sống ổn định ngay tại địa phương. Ngoài ra, việc NOXH được xây dựng để phục vụ người dân **đang sinh sống, làm việc tại tỉnh, thành phố nơi có NOXH**. Nếu chỉ đáp ứng các yêu cầu, điều kiện được hưởng chính sách về NOXH mà không cư trú (có tạm trú/thường trú) tại tỉnh, thành phố nơi có NOXH thì các cơ quan quản lý, chủ đầu tư khó xác định được **nhu cầu nhà ở thực sự**, dễ dẫn đến tình trạng một số cá nhân ngoại tỉnh không có nhu cầu thực sự dễ dàng mua để đầu cơ, cho thuê lại, ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân có nhu cầu thực sự cần được hưởng chính sách. Chủ đầu tư đã tìm hiểu cũng có các sản phẩm giới bất động sản ở Hưng Yên và Bắc Ninh còn đang bán các suất mua NOXH cho những người ngoại tỉnh có nhu cầu. Như vậy, cơ hội dành cho những người có nhu cầu thực sự, đúng đối tượng khó khăn về nhà ở tại chính địa phương đó sẽ rất hạn chế, gần như không còn.

4. Hình thức thu online và chỉ thu 70 bộ hồ sơ một ngày. Việc chủ đầu tư đưa ra hình thức nộp online nhưng lại không có biện pháp nâng cấp hạ tầng công nghệ, dẫn đến luôn bị nghẽn mạng, quá tải như chủ đầu tư thông tin. Vậy, trách nhiệm chủ đầu tư trong vấn đề này như thế nào?

- Như thông tin chúng tôi đã công bố, chúng tôi chỉ thu 70 hồ sơ một ngày qua hình thức online, rất nhiều khách hàng đã thực hiện nộp thông qua hình thức online, tính đến ngày hôm nay đã được 21 ngày và đã có 1219 hồ sơ đã nộp được online, trong đó phải kể tới 134 trường hợp là đối tượng số 1 như Thương bệnh binh, người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ hoặc người khuyết tật đã cũng đã nộp được hồ sơ qua hình thức online. Chúng tôi đảm bảo đây là hình thức ưu việt nhất giúp người nộp không phải

xếp hàng ngày qua ngày xếp hàng để nộp hồ sơ, ví dụ như những ngày mưa bão vừa qua thì không khả thi khi phải xếp hàng dưới nắng mưa và nhiều bất cập giao nhận giấy tờ thất lạc. Ngoài ra như đã công bố một ngày chúng tôi chỉ thu 70 hồ sơ trong khi đó số lượng người quan tâm đến gần 2500 người muốn nộp hồ sơ một ngày. Chúng tôi đã lưu ý người dân về việc đâu có phải ai nộp online là đều nộp được. Hệ thống thể hiện vòng tròn quay là đang chọn ngẫu nhiên, thì khách hàng lại cho rằng là hệ thống treo, lag, hay tê liệt. Chúng tôi khẳng định chỉ bị lỗi hệ thống trong khoảng 10 phút ngày 9/10/2025 sau đó đã được vá lỗi ngay lập tức. Do có các thành phần chống phá việc thu online để làm chủ đầu tư mất uy tín, rồi nói hệ thống khó up sau đó họ bán các suất chèn và ngoại giao với giá trên trời. Thêm vào đó chúng tôi sẵn sàng gửi các mã code cho các cơ quan thanh tra, cơ quan an ninh để kiểm tra xem việc có “can thiệp ngoài luồng” gì vào phần mềm hay không, an ninh mạng thì kiểu gì cũng sẽ có vết nếu các bên muốn can thiệp vào phần mềm đã thực hiện sẵn. Và chúng tôi khuyến khích các đơn vị truyền thông có thể tiếp cận người nộp hồ sơ bản cứng người thật việc thật về việc họ có thực hiện các bước theo yêu cầu của chúng tôi không và các đánh giá khách quan của những người dân là như thế nào?. Và chắc chắn không chủ đầu tư nào có đủ nhân lực vật lực thu và chấm và loại gần 10,000 hồ sơ cả (Chúng tôi đã hỗ trợ cấp gần 10,000 mã hồ sơ khách hàng) đó là một con số khổng lồ. Hình thức chấm một hồ sơ không dễ dàng gì khi có tới 12 đối tượng và phù hợp với mỗi đối tượng lại là một bộ hồ sơ khác nhau, xong lại kiểm tra tính chân thật của các hồ sơ cần xác minh. Nên không dễ dàng gì để chấm xong một bộ hồ sơ chứ đừng nói con số lên tới hàng nghìn hồ sơ.

5. Cơ sở pháp lý của phương pháp tiếp nhận hồ sơ nhà ở xã hội online

a. Trong kỷ nguyên vươn mình của đất nước, việc sử dụng công nghệ, áp dụng hình thức tiếp nhận hồ sơ online là phù hợp với xu thế chuyển đổi số đang được khuyến khích của Đảng và Nhà nước. Khuyến khích các chủ thể đổi mới, sáng tạo cách làm mới luôn được nêu cao trong các chính sách của Đảng và Nhà nước, đặc biệt được nêu bật trong Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.

b. Hiện nay, Chính phủ, Thành phố cũng đang đẩy mạnh việc tiếp nhận giải quyết thủ tục hành chính qua hình thức trực tuyến (Từ ngày 01/10/2025, các Trung tâm Phục vụ hành chính công trên cả nước sẽ chính thức ngừng tiếp nhận hồ sơ giấy đối với 25 dịch vụ công thiết yếu. Nội dung này được nêu rõ tại Chỉ thị số 24/CT-TTg ngày 13/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thúc đẩy triển khai các giải pháp công nghệ phục vụ người dân và doanh nghiệp gắn với dữ liệu dân cư, định danh và xác thực điện tử).

c. Theo Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ: **Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức tiếp nhận**, xem xét tính hợp lệ, đối chiếu với các quy định hiện hành về nhà ở xã hội đối với hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; **không quy định cụ thể hình thức tổ chức tiếp nhận hồ sơ**.

6. Tại lô đất CT2, và CT3, chưa thấy chủ đầu tư khởi động xây dựng nhưng đã thu hồ sơ nộp thì có đúng luật hay không?

Theo quy định của pháp luật về Kinh doanh bất động sản hiện hành, tại thời điểm ký hợp đồng với khách hàng, dự án phải được Sở Xây dựng kiểm tra, có văn bản cho phép kinh doanh tài sản hình thành trong tương lai. Đối với loại hình bất động sản là NOXH, trước khi ký hợp đồng phải thực hiện rất nhiều thủ tục để ra được danh sách khách hàng như: Tiếp nhận hồ sơ của các đối tượng, xét duyệt tính hợp lệ của hồ sơ, báo cáo Sở Xây dựng để kiểm tra, xét duyệt, sau đó là tổ chức bốc thăm lựa chọn căn hộ (quá trình này thường phải kéo dài từ 2-3 tháng). Ngoài ra, pháp luật về nhà ở xã hội chỉ quy định về việc tiếp nhận hồ sơ của người dân chỉ thực hiện sau khi công khai thông tin dự án trên website Sở Xây dựng (sau khi khởi công dự án). Công trình CT2 và CT3 thuộc Dự án đã được cấp phép xây dựng tại Giấy phép xây dựng số 41/GPXD ngày 19/5/2025 của Sở Xây dựng, Chủ đầu tư đã thông báo khởi công theo quy định của Luật Xây dựng năm 2020, hiện nay đã thi công xong hạng mục cọc khoan nhồi, đang chuẩn bị công tác đào đất để thi công 01 tầng hầm. Căn cứ tiến độ thực hiện đầu tư đó chúng tôi đã chủ động thực hiện các kế hoạch liên quan đến kinh doanh, tiếp nhận hồ sơ, việc này đã được Sở Xây dựng xem xét, kiểm tra, công bố công khai thông tin.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, KD-MKT

**KT.TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Lê Quang Huy