

UBND TỈNH QUẢNG NINH  
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 334 /SXD-QLN&TTBĐS

Quảng Ninh, ngày 19 tháng 8 năm 2024

V/v Thông báo bán 27 căn chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai 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

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 công văn số 305/2024/CV-GI ngày 07/8/2024 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) “V/v Thông báo đủ điều kiện bán đối với 27 căn hộ nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng” qua Trung tâm hành chính công tỉnh (Mã hồ sơ 240808-0006) và kèm theo hồ sơ liên quan.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

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; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ “Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 “Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 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 “Quy định tiết một số điều của Luật Nhà ở”;

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

**I. Thông tin về dự án:**

(1). Tên 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.

(2). Nhà đầu tư: Liên danh Công ty CP tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hà Nội (được chấp thuận tại Quyết định số 1389/QĐ-UBND ngày 27/5/2022 của UBND tỉnh).

(3). Quy mô dự án (theo Quyết định số 368/QĐ-UBND ngày 14/02/2022 và 2126/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 của UBND tỉnh):

- Tổng diện tích sử dụng đất: 25.900m<sup>2</sup>; trong đó: Diện tích đất xây dựng

công trình: 7.409,7m<sup>2</sup>; Đất cây xanh: 5.185m<sup>2</sup>; Đất hạ tầng kỹ thuật: 13.305,3m<sup>2</sup>;

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 3.880 người.

- Quy mô các hạng mục công trình:

+ Đầu tư xây dựng hệ thống HTKT trong phạm vi dự án 25.900m<sup>2</sup> và đầu nối HTKT chung của dự án Khu dân cư đôi Ngân Hàng.

+ Đầu tư xây dựng 03 tòa nhà chung cư, trong đó: 02 tòa cao 19 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật; 01 tòa cao 17 tầng + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật + 01 tầng bán hầm; diện tích xây dựng 7.409,7m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 125.220,3m<sup>2</sup>, cụ thể:

(i) Công trình CT-01 (Nhà ở xã hội): Cao 19 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật mái (khoảng 416 căn hộ);

(ii) Công trình CT-02 (Nhà ở xã hội): Cao 19 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật mái (khoảng 374 căn hộ);

(iii) Công trình CT-03 (Nhà ở thương mại): Cao 17 tầng nổi + 01 tầng lửng + 01 tầng kỹ thuật mái + 01 tầng bán mái (Tầng hầm: Bố trí đỗ xe tự động; Tầng 1: Bố trí khu thương mại dịch vụ, văn phòng; Tầng lửng : Bố trí đỗ xe ô tô và xe máy; Tầng 2: Bố trí văn phòng, dịch vụ thương mại và kỹ thuật bể bơi; Tầng 3: Bố trí bể bơi, văn phòng, dịch vụ thương mại, phòng của Ban quản lý tòa nhà, phòng sinh hoạt cộng đồng; Tầng 4 đến tầng 17: Bố trí các căn hộ chung cư (khoảng 196 căn hộ); Tầng kỹ thuật mái: Bố trí tum thang, hệ thống kỹ thuật).

(4). Vốn đầu tư của dự án (sơ bộ chi phí thực hiện dự án): Khoảng: 1.361,0 tỷ đồng (trong đó: Chi phí đầu tư xây dựng khoảng 1.361,0 tỷ đồng).

(5). Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất.

(6). Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hà Long.

(7). Tiến độ thực hiện dự án:

- Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư: Từ Quý IV/2021 đến Quý IV/2022.

- Thi công xây dựng công trình: Quý I/2023 đến Quý IV/2025.

- Hoàn thiện toàn bộ dự án, bàn giao đưa vào sử dụng: Trong Quý I/2026.

## **II. Pháp lý của Dự án:**

### ***1. Văn bản của chủ đầu tư:***

- Văn số 305/2024/CV-GI ngày 07/8/2024 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) “V/v Thông báo đủ điều kiện bán đối với 27 căn hộ nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng”.

- Văn số 338/2023/CV-GI ngày 20/12/2023 của Chủ đầu tư “V/v: Phân loại căn hộ nhà ở xã hội để bán, nhà ở xã hội để 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”.

## **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 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 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 “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 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 “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”.

### **3. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật được duyệt:**

- Ngày 06/01/2023, 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 đã ban hành Quyết định số 08/2023/QĐ-HĐQT “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”. Trong đó đã xác định số bước thiết kế: 02 bước.

- Quyết định số 12/2023/QĐ-HĐQT ngày 06/01/2023 của 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 “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”.

### **4. 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.

### **5. Về hoàn thành xây dựng phần móng nhà ở xã hội:**

- Văn bản số 925/GĐ-GĐ1 ngày 04/8/2023 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng số 01/NTHTHM/LICOGI12 ngày 07/8/2023 (Hoàn thành hạng mục phần móng toà nhà CT1).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng số 01/NTHTHM/TD ngày 07/8/2023 (Hoàn thành hạng mục phần móng toà nhà CT2).

**6. Hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng...):**

- Công văn số 176/2023/TC-QLDA ngày 20/7/2023 của 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 “V/v: Xin phê duyệt tiến độ thi công dự án NOXH đòi 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 đòi 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).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng số 01/NTHTHM/SANNEN ngày 15/12/2023 (Hạng mục phần san nền, đắp nền đường).

- Theo báo cáo của Chủ đầu tư tại văn bản số 20/BC-QLCDA ngày 07/8/2024: Hiện trạng toà CT1, CT2 đã hoàn thành phần thô, đang thực hiện công tác hoàn thiện, lắp đặt thiết bị.

**7. Về giải chấp nhà ở:**

- Ngày 03/3/2023, Chủ đầu tư đã ký Hợp đồng tín dụng với Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ tiền vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và công trình xây dựng, vật kiến trúc của các căn hộ chung cư và các công trình phụ trợ khác hình thành trong tương lai thuộc “Dự án Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đòi Ngân Hàng, phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long”. Tài sản nêu trên đang được thế chấp tại Agribank Chi nhánh Thanh Trì theo Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai số: 01/HĐTC/NOXHQUANGNINH ngày 03/3/2023 giữa Agribank Chi nhánh Thanh Trì và Chủ đầu tư.

- Ngày 05/8/2024, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Trì đã có văn bản số 1098/TB-GI/NHNh. TT-KHDN thông báo giải chấp tài sản đảm bảo. Trong đó đã đồng ý giải chấp cho 27 căn hộ cao tầng tại dự án (Có Danh sách kèm theo).

- Tại văn bản số 305/2024/CV-GI ngày 07/8/2024, Chủ đầu tư cam kết 27 căn hộ chung cư nhà ở xã hội trên đã được giải chấp bởi Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Trì, đến nay chưa thế chấp cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

**III. Thông tin về nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán:**

Thông tin về 27 căn hộ nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán theo đề nghị của Chủ đầu tư dự án tại văn bản số 305/2024/CV-GI ngày 07/8/2024. Cụ thể như sau:

TT	Mã căn	Khối nhà	Mã kỹ thuật	Căn hộ số	Mã tầng	Loại căn hộ	Diện tích thông thủy (m2)	Loại hình
1	G1.2.1502	G1.2	B2	02	15	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
2	G1.2.1503	G1.2	B2	03	15	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
3	G1.2.1505A	G1.2	B2	05A	15	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
4	G1.2.1505	G1.2	B1	05	15	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
5	G1.1.1610	G1.1	A1	10	16	3 phòng ngủ	77.00	NOXH bán
6	G1.1.18A05A	G1.1	B1	05A	18A	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
7	G2.0905	G2	A1	05	09	3 phòng ngủ	77.00	NOXH bán
8	G2.0906	G2	B1.1	06	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
9	G2.0908A	G2	B1	08A	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
10	G2.0908	G2	B1	08	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
11	G2.0909	G2	B1	09	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
12	G2.0910	G2	B1	10	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
13	G2.0911	G2	B1.1	11	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
14	G2.0912	G2	A1	12	09	3 phòng ngủ	77.00	NOXH bán
15	G2.0915	G2	B1	15	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
16	G2.0916	G2	B1	16	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
17	G2.0918	G2	B1	18	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
18	G2.0919	G2	B1.1	19	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
19	G2.0920	G2	A1	20	09	3 phòng ngủ	77.00	NOXH bán
20	G2.0921	G2	B2	21	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
21	G2.0922	G2	B2	22	09	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
22	G2.1102	G2	B4	02	11	2 phòng ngủ	65.34	NOXH bán
23	G2.1105	G2	A1	05	11	3 phòng ngủ	77.00	NOXH bán
24	G2.1121	G2	B2	21	11	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
25	G2.1122	G2	B2	22	11	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
26	G2.1211	G2	B1.1	11	12	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán
27	G1.1.1605A	G1.1	B1	05A	16	2 phòng ngủ	70.00	NOXH bán

#### **IV. Điều kiện của nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án đủ điều kiện bán:**

Căn cứ các quy định tại Khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023, hồ sơ dự án do Chủ đầu tư cung cấp và tình hình triển khai thi công thực tế tại dự án, Sở Xây dựng xác nhận và thông báo: 27 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 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 hình thành trong tương lai.

*(Chi tiết danh sách 27 căn chung cư nhà ở xã hội theo đề xuất của Chủ đầu tư tại văn bản số 305/2024/CV-GI ngày 07/8/2024 và văn bản số 1098/TB-GI/NHNo.TT-KHDN ngày 05/8/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Thanh Trì, Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách*

59/SXD-QLN&TTBDS ngày 05/01/2024. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện quyết toán, kiểm toán các khoản chi phí liên quan đến giá bán, cho thuê nhà ở xã hội đối với dự án sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo nguyên tắc quy định tại Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ: Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội cao hơn giá do Chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì Chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì Chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua nhà ở xã hội.

8. Thực hiện việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện và nguyên tắc theo quy định tại Điều 76, 77, 78, 79 Luật Nhà ở năm 2023; thực hiện trình tự thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan.

9. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo 27 căn chung cư nhà ở xã hội đủ điều kiện được bán hình thành trong tương lai nhưng Chủ đầu tư không bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai mà thực hiện thế chấp 27 căn chung cư nhà ở xã hội thì việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định.

10. 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 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).

11. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai 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.

12. 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.

13. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ gửi Sở Xây dựng đề nghị xác nhận, thông báo đủ điều kiện bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai; chịu trách nhiệm về việc phê duyệt dự án đầu tư, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công đảm bảo nội dung, trình tự theo quy định. Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng không

*nhiệm về tính chính xác của các căn chung cư trên phải phù hợp với QHCT được duyệt, hồ sơ thiết kế đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định tại văn bản số 270/HĐXD ngày 08/9/2022)*

**V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án và đề nghị của Sở Xây dựng:**

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

1. Việc bảo lãnh trong bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Thực hiện việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội phải đảm bảo theo quy định tại Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Sử dụng nguồn vốn đã huy động từ việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án (cụ thể đối với 27 căn nhà ở xã hội trên); nghiêm cấm việc huy động vốn vượt quá số tiền mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động hoặc huy động vượt quá số tiền mua nhà ở xã hội ứng trước của khách hàng thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

4. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc bán bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định. Các bên có nhu cầu mua nhà ở xã hội cần nghiên cứu kỹ quy định của pháp luật, thông tin dự án, các nội dung thỏa thuận trước khi mua nhà ở xã hội tránh tình trạng khiếu nại, khiếu kiện.

5. Trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh, 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.

6. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết chưa thể chấp 27 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào theo nội dung chủ đầu tư đã cam kết tại văn bản số 305/2024/CV-GI ngày 07/8/2024.

7. Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai theo giá bán nhà ở xã hội do Chủ đầu tư ban hành trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được Sở Xây dựng thông báo tại văn bản số





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. *L. Việt Hùng*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở TNMT (p/h);
- UBND TP Hạ Long (p/h);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Cổng thông tinĐT (đăng tải);
- Lưu: VP, QLN03 (đ/c Bông).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Việt Hùng**



