

Số: /SXD-PTĐT Hà Nam, ngày tháng năm 2025

V/v thông báo bán, thuê mua 01 căn hộ nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại công trình NOCT1.2 thuộc dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội thuộc quy hoạch tổng mặt bằng khu thiết chế công đoàn (Văn bản số 2712/2024/CV-ARITA)

Kính gửi: Công ty cổ phần Arita

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 2712/2024/CV-ARITA ngày 27/12/2024 của Công ty cổ phần Arita về việc đề nghị chấp thuận được bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (kèm theo hồ sơ dự án).

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều Luật Kinh doanh bất động sản về Xây dựng và Quản lý vận hành hệ thống thông tin, cơ sở Dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

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

I. Thông tin về Dự án

1. Tên Dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc quy hoạch tổng mặt bằng khu thiết chế công đoàn (gọi tắt là Dự án).

2. Địa chỉ: Phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

3. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Arita.

4. Quy mô đầu tư xây dựng: Đầu tư xây dựng 04 toà nhà chung cư - nhà ở xã hội bao gồm 910 căn hộ (để bán, cho thuê, thuê mua) tại các lô đất nhà ở xã hội (DOCT1.1, DOCT1.2, DOCT1.3, DOCT1.4), nhà ở thương mại để bán (gồm 29 căn nhà), đầu tư xây dựng các hạng mục cây xanh, thảm cỏ cảnh quan, sân phục vụ các hoạt động thể thao, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình trường mầm non, bãi đỗ xe theo quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh Dự án xây dựng thiết chế của Công đoàn tại khu công nghiệp Đồng Văn II, tỉnh Hà Nam.

5. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2022 - 2025.

6. Thời gian hoạt động dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

II. Pháp lý của Dự án

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của Dự án

- Quyết định số 1526/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng Khu thiết chế công đoàn.

- Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng khu thiết chế công đoàn.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án

- Văn bản số 3307/TLĐ-BQLDA ngày 21/12/2021 của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh Dự án xây dựng thiết chế của Công đoàn tại khu công nghiệp Đồng Văn II, tỉnh Hà Nam.

- Văn bản số 571/SCT-QLNL ngày 25/04/2023 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả thẩm định TKCS hạng mục cung cấp điện dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội thuộc QH tổng mặt bằng khu thiết chế công đoàn.

- Giấy phép môi trường số 915/GPMT-STN&MT ngày 25/4/2023 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.

- Văn bản số 1000/SXD-QLXD ngày 26/04/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng Khu thiết chế công đoàn.

- Quyết định số 02/2023/QĐ.HĐQT ngày 27/04/2023 của Công ty Cổ phần Arita về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng Khu thiết chế công đoàn tỉnh Hà Nam.

- Quyết định số 480/2023/QĐ.HĐQT ngày 28/04/2023 của Công ty Cổ phần Arita về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc quy hoạch Tổng mặt bằng Khu thiết chế công đoàn.

- Kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán số 44/TT-TTGD ngày 04/5/2023 của Trung tâm Giám định chất lượng xây dựng, Chi cục Giám định chất lượng xây dựng tỉnh Hà Nam.

- Quyết định số 03/QĐ-ART ngày 06/05/2023 của Công ty Cổ phần Arita phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng triển khai sau bước thiết kế cơ sở.

- Văn bản số 615/SCT-QLNL ngày 08/05/2023 của Sở Công thương về việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạng mục cung cấp điện dự án ĐTXD khu nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng khu thiết chế công đoàn tỉnh Hà Nam.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và Chữa cháy số

102/TD-PCCC ngày 09/05/2023 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ chứng nhận.

- Quyết định số 03a/QĐ-ART ngày 09/5/2023 của Công ty cổ phần Arita phê duyệt Bản vẽ thi công và dự toán xây dựng điều chỉnh triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc quy hoạch tổng mặt bằng khu thiết chế công đoàn tỉnh Hà Nam.

- Giấy phép xây dựng số 1143/GPXD ngày 15/5/2023 của Sở Xây dựng cấp cho các công trình nhà ở xã hội, công trình trường mầm non, công trình hạng mục phụ trợ.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và Chữa cháy số 25/TD-PCCC ngày 26/01/2024 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ chứng nhận.

3. Thông tin về đất đai của dự án

- Quyết định số 478/QĐ-UBND ngày 28/04/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thu hồi đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Arita để đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng Khu thiết chế công đoàn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

- Biên bản giao đất trên thực địa ngày 08/05/2023.

- Quyết định số 232/QĐ-CTHNA ngày 02/02/2024 của Cục thuế tỉnh về việc miễn tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Arita.

- Quyết định số 831/QĐ-CTHNA ngày 27/5/2024 của Cục thuế tỉnh về việc miễn tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Arita.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 983130, DO 983131, DO 983132, DO 983133 ngày 05/02/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.

4. Các loại giấy tờ

- Thông báo khởi công công trình xây dựng ngày 25/8/2023.

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Chung cư NOCT1.1, NOCT1.2, NOCT2.1, NOCT2.2 của Công ty cổ phần Arita.

- Biên bản số 02/HTCTĐVSD - G1 ngày 18/9/2021 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình đưa vào sử dụng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc (Gói thầu số 1), Thi công và cung cấp thiết bị Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 và thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị hạng mục Nhà 5 tầng cho thuê NO1 (01 Khối).

- Biên bản số 001/Ngam/NTGD/NOCT1.1 ngày 12/9/2023 nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng giai đoạn phần ngầm của toà Chung cư NOCT1.1.

- Biên bản số 001/Ngam/NTGD/NOCT1.2 ngày 20/9/2023 nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng giai đoạn phần ngầm của toà Chung cư NOCT1.2.

- Biên bản số 001/Ngam/NTGD/NOCT2.1 ngày 27/10/2023 nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng giai đoạn phần ngầm của toà Chung cư NOCT2.1.

- Biên bản số 001/Ngam/NTGD/NOCT2.2 ngày 07/11/2023 nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng giai đoạn phần ngầm của toà Chung cư NOCT2.2.

- Bảng tiến độ thi công tổng thể dự án được Công ty cổ phần Arita phê duyệt.

5. Về việc thế chấp 01 căn nhà ở tại công trình NOCT1.2 thuộc Dự án

- Theo Biên bản làm việc ngày 27/12/2024 tại Văn phòng Công ty cổ phần Arita giữa đại diện Công ty cổ phần Arita (*ông Phạm Công Doan - Phó Tổng Giám đốc*), đại diện Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (*ông Mai Huy Hoàng - Phó Giám đốc*) và đại diện bên mua căn hộ nhà ở xã hội bà Nguyễn Thị Hương, thống nhất đồng ý không phải giải chấp tài sản căn hộ nhà ở xã hội (*căn hộ CH-A05 tại công trình NOCT1.2 vị trí tầng số 13, diện tích 61,7m²*) đã thế chấp tại Ngân hàng thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024-HĐCVĐADT/NHCT384-ARITA và thống nhất được mua bán căn hộ đó.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua

Thông tin 01 căn nhà ở xã hội tại công trình NOCT1.2 hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thuộc Dự án:

STT	Công trình chung cư	Số hiệu căn hộ	Vị trí tầng	Diện tích thông thủy (m²)	Ghi chú
1	NOCT1.2	CH-A05	13	61,7	

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua

Đối chiếu với quy định tại Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023, Hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp đã có các nội dung sau:

- Văn bản thông báo khởi công công trình xây dựng số 01/TBKC-ART.
- Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất (*Quyết định giao đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*).
- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, Giấy phép xây dựng công trình.
- Biên bản số 02/HTCTĐVSD - G1 ngày 18/9/2021 nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình đưa vào sử dụng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc (*Gói thầu số 1*), Thi công và cung cấp thiết bị Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 và thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị hạng mục Nhà 5 tầng cho thuê NO1 (01 Khối).
- Biên bản số 001/Ngam/NTGD/NOCT1.2 ngày 20/9/2023 nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng giai đoạn phần ngầm của toà Chung cư NOCT1.2.

- Biên bản được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

- 01 căn nhà ở xã hội tại công trình NOCT1.2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có quyết định của Cục thuế tỉnh Hà Nam về việc miễn tiền sử dụng đất (*tại Quyết định số 232/QĐ-CTHNA ngày 02/02/2024 và Quyết định số 831/QĐ-CTHNA ngày 27/5/2024*).

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư Dự án (Công ty cổ phần Arita)

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của Hồ sơ đề nghị chấp thuận được bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (*cụ thể 01 căn nhà xã hội*) kèm theo các nội dung đã được thống nhất trong Biên bản làm việc ngày 27/12/2024 giữa 3 bên; 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; Về nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

- 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 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024; 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 số 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.

- Tuân thủ 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 và các quy định pháp luật hiện hành.

- Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện việc bán nhà ở xã hội 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; chỉ được ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024; Việc ký kết các hợp đồng mua bán, cho thuê nhà ở xã hội thực hiện theo 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.

- Việc sử dụng vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ đúng nguyên tắc theo quy định tại Điều 116 Luật Nhà ở, phải sử dụng vào mục đích để phát triển nhà ở xã hội và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho các dự án khác hoặc mục đích khác; Việc huy động vốn không được vượt quá số tiền mua nhà ở hình thành trong tương lai được ứng trước của khách hàng theo quy định của pháp luật, tổng vốn được huy động theo các hình thức quy định tại Điều 43, 44, 45, 46, 47, 48 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và vốn chủ sở hữu phải có không vượt quá tổng vốn đầu tư của Dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Cung cấp cho khách hàng Văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

- Chủ đầu tư sớm triển khai các nội dung còn lại của dự án đảm bảo theo tiến độ dự án đã được chấp thuận, chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng (theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ) và đảm bảo cung cấp đầy đủ các tiện ích, các điều kiện về đấu nối hạ tầng kỹ thuật trước khi bàn giao nhà cho khách hàng.

- Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, 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 và khoản 6 Điều 7 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ.

Sở Xây dựng thông báo để đơn vị biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- PGĐ Sở;
- Phòng: QLCL, QLXD, TTr, VPS (để đ/t);
- Lưu: VT, PTĐT.

CV(Th)-2025/

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Quyết