



Số: 01 /KL- SoXD

Đồng Nai, ngày 26 tháng 4 năm 2025

KẾT LUẬN

Về việc kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa

Thực hiện Quyết định số 111/QĐ-SoXD ngày 14/4/2025 của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai về việc kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng, thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa; Kế hoạch số 28/KH-SoXD ngày 15/4/2025 của Sở Xây dựng về kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng, thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa;

Căn cứ Quyết định số 158/QĐ-SoXD ngày 24/4/2025 của Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai về việc ủy quyền ký kết luận kiểm tra;

Căn cứ Báo cáo số 05/BC-ĐKT ngày 25/4/2025 của Đoàn kiểm tra theo Quyết định 111/QĐ-SoXD ngày 14/4/2025 của Giám đốc Sở Xây dựng về việc kết quả kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng, thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa. (Ngày 25/4/2025, Đoàn kiểm tra đã tổ chức họp thông qua dự thảo kết luận kiểm tra với các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân liên quan, đối tượng kiểm tra);

Sở Xây dựng ban hành kết luận kiểm tra với những nội dung như sau:

I. Khái quát chung

1. Dự án 04 Block nhà ở xã hội phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai được thành lập trên cơ sở chuyển thể từ Doanh nghiệp nhà nước Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai.

- Địa điểm xây dựng: Đường Nguyễn Ái Quốc, Phường Quang Vinh, Thành Phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô: 04 block chung cư 13 tầng; trong đó có 01 trệt, 12 lầu có thang máy gồm:

+ 716 căn hộ (diện tích $48m^2$ - $95 m^2$).

+ 18 kiot bán đấu giá (tầng trệt).

+ 01 nhà trẻ.

+ 01 siêu thị mini.

+ Các hạng mục phụ trợ (nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà để xe, nhà ban quản

lý...).

- Tổng số căn hộ đã bàn giao: 709 căn hộ, trong đó:
- + Thuê mua: 11 căn hộ.
- + Thuê: 698 căn hộ.
- Tỷ lệ bàn giao so với tổng số căn: 99,02%.

2. Dự án Nhà ở xã hội A6, A7

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai được thành lập trên cơ sở chuyển thể từ Doanh nghiệp nhà nước Công ty Kinh doanh nhà Đồng Nai.

- Địa điểm xây dựng: Đường Nguyễn Ái Quốc, Phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô : 01 block chung cư.
- Tổng số căn hộ: 435 căn
- Tổng số căn hộ đã bàn giao (tính đến 15/4/2025): 407 căn hộ, trong đó:
- + Mua: 342 căn hộ.
- + Thuê: 65 căn hộ.
- Tỷ lệ bàn giao so với tổng số căn hộ: 93,5%

3. Dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại phường Tam Hòa

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng nhà ở Sơn An

- Địa điểm xây dựng: 77/2, đường Đồng Khởi, KP7, P.Bình Đa, Biên Hòa, Đồng Nai.

- Quy mô: 02 block chung cư.

- Cơ cấu loại hình căn hộ (diện tích, số phòng ngủ): các căn hộ nhà ở xã hội có các loại căn hộ sau:

- + 136 căn hộ có diện tích sử dụng $63m^2$, 2 phòng ngủ.
- + 136 căn hộ có diện tích sử dụng $64m^2$, 2 phòng ngủ.
- + 136 căn hộ có diện tích sử dụng $65m^2$, 2 phòng ngủ.
- Tổng số căn hộ: 408 căn hộ nhà ở xã hội.
- Tổng số căn hộ đã bàn giao: 408 căn (mua)
- Tỷ lệ bàn giao so với tổng số căn hộ: 100%.

4. Khu Nhà ở xã hội Phường Tam Hoà, Tp Biên Hòa.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO

- Địa điểm xây dựng: Số 77/26/2 (Tờ bản đồ số 2, thửa đất số 262), khu phố 3, phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa.

- Quy mô: Công trình chung cư cao 23 tầng gồm: Khối đế cao 2 tầng, 2 khối chung cư phía trên cao 21 tầng/khối; Diện tích xây dựng khối đế khoảng $2.222m^2$; Diện tích xây dựng 02 khối tháp $1.757m^2$; Chiều cao công trình cao 75m.

- Tổng số căn hộ: 456 căn.

- Cơ cấu loại hình căn hộ (diện tích, số phòng ngủ): Căn hộ A1 diện tích $63m^2$ (2 phòng ngủ): 38 căn. Căn hộ A2 diện tích $62,16m^2$ (2 phòng ngủ): 152 căn. Căn hộ A3 diện tích $53,11 m^2$ (2 phòng ngủ): 152 căn. Căn hộ A4 diện tích $39 m^2$ (1 phòng ngủ): 76 căn. Căn hộ A5 diện tích $37,5 m^2$ (1 phòng ngủ): 38 căn.

- Tổng số căn hộ đã bàn giao: 456 căn

+ Mua: 359 căn hộ.

+ Thuê: 97 căn hộ.

- Tỷ lệ bàn giao so với tổng số căn hộ: 100%

5. Khu nhà ở xã hội phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Mai

- Địa điểm xây dựng: Phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô: 05 tòa (từ 5T1 đến 5T5).

- Tổng số căn hộ: 184 căn.

- Tổng số căn hộ đã bàn giao: 184 căn

+ Mua: 148 căn hộ.

+ Thuê: 36 căn hộ.

- Tỷ lệ bàn giao so với tổng số căn hộ: 100%.

(các chủ đầu tư Dự án nói trên hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực đối với các báo cáo, hồ sơ, tài liệu cung cấp cho Đoàn kiểm tra)

II. Kết quả kiểm tra, xác minh

1. Dự án 04 Block nhà ở xã hội phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa

Tại thời điểm kiểm tra, Đoàn kiểm tra, Sở Xây dựng ghi nhận kết quả kiểm tra như sau:

- Tổng số căn hộ thuộc diện kiểm tra (liên quan đến thuê/thuê mua) là 716 căn.

- Số căn đúng đối tượng: 406 căn.

- Số căn không đúng đối tượng sử dụng: Phát hiện 23 căn, cho thấy vẫn tồn tại tình trạng sử dụng sai mục đích, sai đối tượng thuê/thuê mua nhà ở xã hội.

- Số hộ vắng nhà khi kiểm tra: Ghi nhận 270 trường hợp.

- Mặc dù Ban quản trị đã báo trước, nhiều hộ vẫn vắng mặt, gây khó khăn cho công tác kiểm tra, xác minh trực tiếp.

- Số căn hộ đã trả lại hoặc để trống: 17 căn đang làm thủ tục trả lại, một số hộ khác để trống không sử dụng. (theo báo cáo của Chủ đầu tư)

- Về việc có sai lệch trong số lượng thuê nhà, Công ty CP Kinh doanh nhà báo cáo, do UBND tỉnh có nhiều đợt bố trí và một số hộ không có nhu cầu sử dụng đã trả lại, dẫn đến số liệu hiện tại có thay đổi. Đối với tình trạng xuống cấp

của căn hộ chung cư, do Công ty tiếp nhận bàn giao từ UBND thành phố Biên Hòa, nên không có kinh phí để sửa chữa. Hàng năm, Công ty có thực hiện kiểm tra bảo trì hệ thống PCCC, phát hiện hư hỏng và đã xin chủ trương sửa chữa nhưng chưa thực hiện. Công ty Kinh doanh nhà đã kiến nghị Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh xem xét phê duyệt chủ trương cấp kinh phí sửa chữa, cải tạo chung cư để đảm bảo chất lượng công trình và an toàn cho người dân.

- Qua kiểm tra phát hiện một số hộ sử dụng không đúng đối tượng; để đồ lấn chiếm hành lang, coi nói không gian sử dụng chung, chưa đảm bảo về PCCC. Một số hộ đã trả lại nhà thuê hoặc để trống không sử dụng.

- Phát hiện có tình trạng để, đậu đỗ xe ô tô tại vị trí không gian đường giao thông nội bộ, công viên cây xanh trong khu chung cư.

- Nhiều hộ cải tạo ban công, cửa sổ của phòng ở nhô ra ngoài để trồng cây gây mất an toàn cho khu chung cư.

- Nhiều hộ còn vắng nhà khi Đoàn kiểm tra tới làm việc dù Ban quản trị đã báo trước việc kiểm tra nhà ở xã hội.

- Phát hiện 01 trường hợp trở cửa thông 02 phòng liền kề, bít một cửa ra vào.

- Qua kiểm tra, phát hiện một số đối tượng có thay đổi về thông tin nơi làm việc, công tác nhưng Chủ đầu tư, Ban quản lý chưa cập nhật vào hồ sơ, danh sách quản lý các căn hộ chung cư.

KẾT QUẢ KIỂM TRA NHÀ Ở XÃ HỘI DỰ ÁN 04 BLOCK NHÀ Ở XÃ HỘI PHƯỜNG QUANG VINH

	Số căn hộ	Đúng đối tượng	Không đúng đối tượng	Vắng	Trả lại căn hộ
A1 BLOCK C	120	67	3	48	2
A1 BLOCK D	94	59	1	31	3
A2 BLOCK A	120	68	5	43	4
A2 BLOCK B	94	48	6	38	2
B1	144	91	2	49	2
B2	144	73	6	61	4
Tổng	716	406	23	270	17

2. Dự án Nhà ở xã hội A6, A7

Tại thời điểm kiểm tra, Đoàn kiểm tra ghi nhận kết quả kiểm tra như sau:

- Tổng số căn hộ thuộc diện kiểm tra (liên quan đến thuê) là 65 căn.
- Số căn đúng đối tượng: 18 căn.

- Số căn không đúng đối tượng: Không phát hiện trường hợp sử dụng sai đối tượng trong diện kiểm tra thuê.

- Số hộ vắng nhà khi kiểm tra: Ghi nhận 47 trường hợp.

- Qua kiểm tra phát hiện một số hộ dân vẫn còn để trống chưa sử dụng dù đã nhận bàn giao nhà; một số hộ dân để đồ lán chiếm hành lang là không gian sử dụng chung của tòa nhà.

- Nhiều hộ còn đang trong quá trình sửa chữa cải tạo nội thất. Đề nghị Chủ đầu tư giám sát việc sửa chữa cải tạo đảm bảo không ảnh hưởng đến kết cấu của tòa nhà.

KẾT QUẢ KIỂM TRA NHÀ Ở XÃ HỘI DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI A6, A7

	Số căn hộ	Đúng đối tượng	Không đúng đối tượng	Vắng
Tổng	65	18	0	47

3. Dự án Khu Nhà ở xã hội Phường Tam Hoà, Tp Biên Hòa

- Tổng số căn hộ thuộc diện kiểm tra (liên quan đến thuê) là 97 căn.

- Số căn đúng đối tượng: 54 căn.

- Số căn không đúng đối tượng: Phát hiện 2 trường hợp, cho thấy có tình trạng sử dụng sai đối tượng. Có 01 trường hợp cho thuê lại nhiều lần, có yếu tố cho người nước ngoài thuê.

- Số hộ vắng nhà khi kiểm tra: Ghi nhận 41 trường hợp.

- Nhiều hộ dân còn để kệ, tủ đựng dép ngoài hành lang dùng chung của 2 khu chung cư.

- Ban quản trị chung cư đã bố trí bãi đậu xe ô tô cho dân cư lán chiếm hành lang đường giao thông nội bộ của khu chung cư.

KẾT QUẢ KIỂM TRA DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG TAM HÒA, THÀNH PHỐ BIÊN HÒA

	Số căn hộ	Đúng đối tượng	Không đúng đối tượng	Vắng	Trả lại căn hộ
BLOCK A	48	25	2	21	0
BLOCK B	49	29	0	20	0
Tổng	97	54	2	41	0

4. Dự án nhà ở cho người thu nhập thấp tại phường Tam Hòa

Do dự án là bán nhà 100% nên Đoàn kiểm tra không kiểm tra việc thuê, thuê mua.

5. Dự án Khu nhà ở xã hội phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa

- Tổng số căn hộ thuộc diện kiểm tra (liên quan đến thuê) là 36 căn.
- Số căn đúng đối tượng: 27 căn.
- Số căn không đúng đối tượng: Phát hiện 1 trường hợp.
- Số hộ vắng nhà khi kiểm tra: Ghi nhận 8 trường hợp.
- Nhiều hộ dân còn để đồ đạc, kệ, tủ đựng dép ngoài hành lang dùng chung của cả 5 khu chung cư.
- Nhiều hộ coi nơi ban công, mái che nhô ra ngoài để gia tăng diện tích sử dụng.
- Qua tìm hiểu và các ý kiến của các hộ dân: đa số đã trả hết tiền mua căn hộ từ 10 năm trước nhưng chỉ được ký với hợp đồng thuê, thuê mua căn hộ, nhiều hộ còn chưa có giấy chứng nhận sở hữu nhà nên kiến nghị các Sở ngành, Chủ đầu tư ra giấy chứng nhận cho các hộ dân. Ban Quản trị chung cư hoạt động không hiệu quả (theo báo cáo tại cuộc họp của UBND phường Bửu Long).

KẾT QUẢ KIỂM TRA DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI PHƯỜNG BỬU LONG

Tổng số căn hộ	Đúng đối tượng	Không đúng đối tượng	Vắng	Trả lại căn hộ
36	27	1	8	0

(Đính kèm danh sách tổng hợp, danh sách chi tiết, hình ảnh kết quả kiểm tra tại các dự án)

III. Nhận xét, kết luận

Qua kết quả kiểm tra của Đoàn kiểm tra tại các dự án và căn cứ vào báo cáo của các Chủ đầu tư 05 dự án/khu nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa, Sở Xây dựng nhận thấy những ưu điểm, hạn chế, tồn tại liên quan đến các Dự án như sau:

1. Ưu điểm:

- Các Chủ đầu tư đã cơ bản hoàn thành việc xây dựng và bàn giao số lượng lớn căn hộ nhà ở xã hội cho người dân theo quy định, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho các đối tượng chính sách, người thu nhập thấp.
- Tỷ lệ bàn giao tại nhiều dự án đạt cao (100% tại Sơn An, Cường Thuận IDICO, Xuân Mai và các căn mua tại A6/A7; 99.02% tại 04 Block Quang Vinh)
- Công tác kiểm tra, quản lý nhà nước của địa phương (Sở Xây dựng, Đoàn kiểm tra) đã được thực hiện theo kế hoạch, thể hiện sự quan tâm đến việc chấp hành pháp luật về nhà ở xã hội.

2. Hạn chế, tồn tại, nguyên nhân:

a) Đối với các đối tượng sử dụng nhà ở xã hội: bộc lộ nhiều tồn tại, hạn chế, vi phạm.

- Tình trạng sử dụng sai đối tượng: Phát hiện còn tồn tại các trường hợp sử dụng nhà ở xã hội không đúng đối tượng quy định (tổng cộng 23 trường hợp được ghi nhận trực tiếp qua kiểm tra các căn thuộc diện thuê/thuê mua). Điều

này làm giảm cơ hội tiếp cận nhà ở xã hội của các đối tượng thực sự đủ điều kiện và có nhu cầu, đi ngược lại mục tiêu chính sách.

- Vắng mặt khi kiểm tra: Tỷ lệ hộ vắng mặt khi Đoàn kiểm tra đến làm việc còn cao (tổng cộng 366 trường hợp trong tổng số 914 căn thuộc diện kiểm tra). Dù đã được thông báo, việc vắng mặt hàng loạt khiến công tác xác minh tính tuân thủ quy định trở nên khó khăn.

- Để trống, không sử dụng hoặc đang làm thủ tục trả lại (sau khi có thông báo kiểm tra): Một số căn hộ được bàn giao nhưng bị để trống không sử dụng hoặc đã được người thuê/thê mua trả lại (tổng cộng 17 căn đang làm thủ tục trả lại tại 04 Block Quang Vinh và nhiều căn để trống/chưa sử dụng tại A6/A7). Tình trạng này có thể gây lãng phí nguồn lực nhà ở xã hội.

- Phát hiện các vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư và trật tự xây dựng: Nhiều hộ vi phạm các quy định về sử dụng không gian chung và an toàn công trình, bao gồm để đồ đạc, kệ, tủ, dép lán chiếm hành lang chung; coi nói không gian sử dụng (ban công, mái che nhô ra ngoài); có tình trạng để, đậu, đỗ xe chiếm dụng không gian giao thông nội bộ và công viên khu chung cư; chưa đảm bảo an toàn PCCC.

Những hành vi, tồn tại này không chỉ ảnh hưởng đến mỹ quan, vệ sinh, an toàn PCCC mà còn tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn kết cấu và gây bức xúc trong cộng đồng dân cư.

b) Đối với Chủ đầu tư:

- Hạn chế trong công tác quản lý, giám sát: Mặc dù đã bàn giao căn hộ, một số Chủ đầu tư dường như chưa thực hiện hiệu quả vai trò giám sát việc tuân thủ quy định về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội và trật tự xây dựng của cư dân sau khi bàn giao.

- Tình trạng lấn chiếm, coi nói, sử dụng sai đối tượng diễn ra phổ biến cho thấy công tác quản lý thường xuyên của Chủ đầu tư hoặc đơn vị được ủy quyền (Ban Quản lý) còn lỏng lẻo, thiếu trách nhiệm. Chưa chủ động báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xử phạt đảm bảo quy định.

- Chưa xử lý dứt điểm tình trạng căn hộ trống, sai đối tượng: Các Chủ đầu tư chưa chủ động hoặc chưa kiên quyết rà soát, báo cáo và đề xuất phương án xử lý (thu hồi, cho thuê lại) đối với các căn hộ sử dụng sai đối tượng, để trống hoặc đã trả lại theo đúng quy định, dẫn đến tình trạng tồn đọng và có thể gây lãng phí nguồn lực nhà ở xã hội.

- Chậm trễ trong cấp giấy chứng nhận: Tại dự án Khu nhà ở xã hội phường Bửu Long (Công ty Xuân Mai), các hộ dân đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính từ lâu nhưng vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà. Điều này ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người dân.

- Đối với Ban Quản lý/Ban Quản trị chung cư:

- + Chưa thực hiện hiệu quả vai trò quản lý nội bộ: Việc để xảy ra tình trạng lấn chiếm hành lang, coi nói, để, đậu đỗ xe sai quy định tại các khu vực chung thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý/Ban Quản trị cho thấy công tác nhắc nhở, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm nội quy chung cư chưa nghiêm

túc. Điều này dẫn đến tình trạng sử dụng không gian chung không đúng mục đích, gây nên dư luận có ý kiến việc thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội có thu nhập cao là có cơ sở. Đồng thời gây ảnh hưởng nghiêm trọng trong việc xe cứu hỏa tiếp cận khi xảy ra sự cố về PCCC.

+ Chưa tổ chức việc theo dõi, giám sát các đối tượng sử dụng căn hộ không đảm bảo quy định.

+ Thậm chí, tại một dự án, Ban Quản trị còn bố trí bãi đậu xe gây lấn chiếm không gian giao thông nội bộ.

+ Chưa phối hợp hiệu quả: Dù đã thông báo, tỷ lệ vắng mặt cao khi Đoàn kiểm tra làm việc cho thấy việc phối hợp vận động cư dân chấp hành việc kiểm tra của Ban Quản trị/Ban Quản lý chưa hiệu quả.

c) Đối với công tác quản lý nhà nước của địa phương về nhà ở xã hội và trật tự xây dựng:

- Việc tổ chức kiểm tra là kịp thời và cần thiết. Tuy nhiên, những tồn tại, vi phạm được phát hiện với số lượng không nhỏ cho thấy công tác hậu kiểm, giám sát việc tuân thủ pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở xã hội và trật tự xây dựng tại các dự án sau khi bàn giao cần được tăng cường hơn nữa. Cần có cơ chế phối hợp hiệu quả giữa các Sở ngành (Sở Xây dựng), chính quyền địa phương cấp thành phố, phường và các Chủ đầu tư/Ban Quản lý để phát hiện và xử lý sớm các vi phạm, đặc biệt là các vi phạm liên quan đến sử dụng sai đối tượng, để trống căn hộ và các vi phạm an toàn PCCC, trật tự xây dựng (cơi nới sai quy định).

IV. Kiến nghị:

Để khắc phục những tồn tại, hạn chế, vi phạm và nâng cao hiệu quả quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa nói riêng, trên địa bàn tỉnh nói chung, Sở Xây dựng kiến nghị các nội dung, biện pháp như sau:

1. Đối với Chủ đầu tư các dự án:

- Tiến hành rà soát kiểm điểm trách nhiệm, chấn chỉnh đối với các tổ chức, đơn vị, cá nhân để xảy ra những tồn tại, hạn chế nêu trên (mục II, III).

- Khẩn trương chấn chỉnh công tác quản lý nội bộ: Yêu cầu các Chủ đầu tư (hoặc đơn vị quản lý vận hành) tăng cường kiểm tra, nhắc nhở, xử lý nghiêm các trường hợp để đồ lấn chiếm hành lang, cơi nới không gian chung, để đồ đạc xe cộ không đúng nơi quy định, đảm bảo an toàn PCCC và mỹ quan khu chung cư.

- Trên cơ sở kết quả kiểm tra của Đoàn kiểm tra, thực hiện rà soát, xử lý các trường hợp vắng mặt và sử dụng sai đối tượng: Tiếp tục rà soát, xác minh cụ thể các trường hợp hộ dân vắng mặt trong đợt kiểm tra và các trường hợp sử dụng không đúng đối tượng đã phát hiện, vận động cư dân thực hiện đúng quy định. Lập báo cáo kết quả thực hiện chi tiết gửi Đoàn kiểm tra và Sở Xây dựng.

- Đề xuất thu hồi căn hộ sai đối tượng: Kiến nghị Sở Xây dựng trình UBND tỉnh xem xét ban hành quyết định thu hồi các căn hộ đã xác minh rõ ràng

là sử dụng không đúng đối tượng theo đúng quy định pháp luật. Sau khi thu hồi, khẩn trương bố trí lại cho các trường hợp đủ điều kiện và có nhu cầu sử dụng nhà ở xã hội theo danh sách đã được phê duyệt.

- Xử lý tình trạng căn hộ để trống: Lập danh sách cụ thể các căn hộ còn để trống chưa sử dụng. Báo cáo Sở Xây dựng đề Sở đề xuất UBND tỉnh cho thuê/bán theo đúng quy định hiện hành, tránh tình trạng gây lãng phí nguồn nhà ở xã hội.

- Hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận: Đề nghị Chủ đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội phường Bửu Long (Công ty CP ĐT&XD Xuân Mai) nhanh chóng hoàn tất các thủ tục pháp lý để cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà cho các hộ dân đã đủ điều kiện theo quy định. Đồng thời, rà soát tình hình cấp giấy chứng nhận tại các dự án khác để đẩy nhanh tiến độ.

- Tăng cường giám sát sửa chữa, cải tạo: Đối với các căn hộ đang trong quá trình sửa chữa, cải tạo nội thất, đề nghị Chủ đầu tư/Ban Quản lý chung cư giám sát chặt chẽ để đảm bảo việc này không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực và kiến trúc chung của tòa nhà.

- Tiến hành rà soát, cập nhật một số đối tượng có thay đổi về thông tin nơi làm việc, công tác mà Chủ đầu tư, Ban quản lý chưa cập nhật vào hồ sơ, danh sách quản lý các căn hộ chung cư.

2. Đối với các hộ dân đang sử dụng nhà ở xã hội:

- Nghiêm túc chấp hành pháp luật: Khuyến cáo mạnh mẽ người dân đang sử dụng nhà ở xã hội nghiêm túc chấp hành các quy định của pháp luật về nhà ở, đặc biệt là quy định về đối tượng, điều kiện sử dụng.

- Không cho thuê lại, mượn, hoặc chuyển nhượng sai quy định: Tuyệt đối không cho các đối tượng không đúng tiêu chuẩn sử dụng, thuê lại hoặc cho mượn căn hộ nhà ở xã hội dưới mọi hình thức.

- Tuân thủ nội quy chung cư và quy định về trật tự xây dựng: Chấp hành đúng các quy định của Ban Quản lý/Ban Quản trị chung cư về giữ gìn vệ sinh chung, không để đồ đạc lấn chiếm hành lang, lối đi chung, không tự ý coi nói, thay đổi kết cấu hoặc kiến trúc bên ngoài căn hộ (như cải tạo ban công). Đảm bảo khu ở văn minh, sạch đẹp, an toàn PCCC.

- Phối hợp với công tác quản lý: Khi không còn nhu cầu sử dụng căn hộ (thuê, thuê mua), chủ động báo cáo Ban Quản lý/Ban Quản trị để thực hiện thủ tục trả lại nhà theo quy định, tạo điều kiện cho các đối tượng có nhu cầu khác được tiếp cận. Phối hợp khi các cơ quan chức năng, Chủ đầu tư hoặc Ban Quản lý tiến hành kiểm tra, xác minh.

3. Đối với chính quyền địa phương: UBND thành phố Biên Hòa, UBND các phường: Bình Đa, Quang Vinh, Bửu Long.

- Tiến hành rà soát kiểm điểm trách nhiệm, chấn chỉnh đối với các tổ chức, đơn vị, cá nhân để xảy ra những tồn tại, hạn chế nêu trên (mục II, III).

- Trên cơ sở kết quả kiểm tra của Đoàn kiểm tra, tiếp tục phối hợp với Chủ đầu tư, đơn vị quản lý tòa nhà trong công tác rà soát xác định đối tượng thuê, thuê mua có đảm bảo theo quy định hay không, tiến hành xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định.

- Tăng cường công tác phối hợp với đơn vị quản lý chung cư để rà soát kiểm tra, xử lý các vi phạm về quản lý cư trú, an toàn PCCC, trật tự xây dựng tại các Dự án nhà ở xã hội.

4. Kiến nghị UBND tỉnh Đồng Nai:

- Chỉ đạo xử lý các trường hợp sai phạm: Xem xét Kết luận kiểm tra và chỉ đạo các cơ quan chức năng có thẩm quyền, chính quyền địa phương liên quan và các Chủ đầu tư là đối tượng kiểm tra thực hiện nghiêm các kiến nghị của Đoàn kiểm tra, Sở Xây dựng.

- Xem xét quyết định thu hồi căn hộ: Căn cứ hồ sơ xác minh các trường hợp sử dụng sai đối tượng do Sở Xây dựng trình, kiến nghị UBND tỉnh xem xét ban hành quyết định thu hồi các căn hộ theo quy định.

- Quyết định phương án xử lý căn hộ trống: Kiến nghị UBND tỉnh xem xét đề xuất của Sở Xây dựng về phương án cho thuê/bán các căn hộ nhà ở xã hội đang để trống theo quy định hiện hành.

- Đôn đốc cấp giấy chứng nhận: Kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan đôn đốc các Chủ đầu tư khẩn trương hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà cho các hộ dân tại các dự án nhà ở xã hội đã đủ điều kiện.

- Tăng cường công tác quản lý nhà nước: Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị, địa phương tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra định kỳ và đột xuất việc chấp hành pháp luật về nhà ở xã hội và trật tự xây dựng tại các dự án sau khi bàn giao trên địa bàn tỉnh để kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm.

- Kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Sở Ban ngành, địa phương có trường hợp CBCC sử dụng căn hộ nhà ở xã hội vắng mặt, không hợp tác tốt với Đoàn kiểm tra (mặc dù UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã có triển khai, báo đài đã đưa tin trước đó), kiểm điểm CBCC liên quan; phối hợp với Sở Xây dựng, Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội lập danh sách các trường hợp không có nhu cầu sử dụng, đề nghị trả lại, để bố trí cho các trường hợp đủ điều kiện. Khi CBCC cơ quan, đơn vị chuyển công tác, thôi việc phải báo về Chủ đầu tư và địa phương để rà soát, xử lý. Giao Sở Xây dựng chủ trì, triển khai thực hiện, báo cáo kết quả thực hiện về UBND tỉnh.

Trên đây là Kết luận kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng, thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Đề nghị các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân liên quan, đối tượng kiểm tra triển khai thực hiện nghiêm, báo cáo kết quả thực hiện về Đoàn kiểm tra, Sở Xây dựng, **thời gian trước ngày 20/5/2025**. Đối tượng kiểm tra triển khai thực hiện việc niêm yết công khai Kết luận kiểm tra tại trụ sở làm việc,

trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được Kết luận kiểm tra. Giao Đoàn kiểm tra (thư ký đoàn, ông Đặng Xuân Trường – Thanh tra viên, ông Huỳnh Tấn Anh – Chuyên viên) theo dõi, đôn đốc việc thực hiện Kết luận kiểm tra, tổng hợp báo cáo Trưởng Đoàn kiểm tra, Sở Xây dựng, UBND tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Ban giám đốc Sở (b/c);
- Đoàn kiểm tra;
- Các Chủ đầu tư dự án NOXH là đối tượng kiểm tra, theo danh sách;
- UBND thành phố Biên Hòa;
- UBND, Công an các phường: Quang Vinh, Bình Đa, Bửu Long;
- Phòng QLN&TTBĐS; Thanh tra Sở;
- Đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng (VPS phối hợp);
- Lưu: VT, TTr.ĐQT.

**TUQ. GIÁM ĐỐC
CHÁNH THANH TRA**



Phạm Hoàng Ân

