



Số: /SoXD-QLN&TTBĐS
V/v điều kiện bán nhà ở đối với 112
căn nhà ở xã hội liên kế tại dự án
“Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo
Vinh, thành phố Long Khánh”

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nhận được hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện bán nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đối với 112 căn nhà ở xã hội liên kế tại dự án “Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh”, kèm theo Văn bản số 29/CVTT/2025 ngày 11/08/2025 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng; Qua xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án

- Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 201/NQ-HĐND ngày 06/12/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21/8/2019; điều chỉnh tại Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 23/8/2024.

- Tên dự án: Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Địa điểm dự án: phường Bảo Vinh, tỉnh Đồng Nai.

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.

- Quy mô sử dụng đất: 16,689 ha.

- Số lượng căn hộ nhà ở xã hội: 1.054 căn, trong đó:

+ 462 căn nhà ở xã hội chung cư (4 tầng).

+ 592 căn nhà ở xã hội liên kế (1-2 tầng).

- Số lượng căn hộ nhà ở thương mại: 136 căn liên kế (3 tầng).

- Công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho nhà nước các khu đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ, công trình y tế, giáo dục theo quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt.

- Tiến độ thực hiện dự án: đến hết năm 2026.

2. Về hồ sơ pháp lý dự án

a) Quyền sử dụng đất

- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu nhà ở xã hội tại

phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh tại Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 22/5/2020.

- Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (112 Giấy chứng nhận cho 112 lô đất nhà ở xã hội).

b) Hồ sơ dự án

- Văn bản 4899/UBND-CNN ngày 25/5/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tại xã Bảo Vinh, thị xã Long Khánh (nay là phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh).

- Quyết định số 1878/QĐ-UBND ngày 19/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 21/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2507/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Nghị quyết số 201/NQ-HĐND ngày 06/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh 519/TD-PCCC ngày 14/11/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội quy mô 1.190 hộ, tương đương 4.200 người” tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng.

- Văn bản số 563/SXD-QLXD ngày 12/02/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 952/SXD-QLXD ngày 05/3/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Giấy phép xây dựng số 40/GPXD ngày 05/6/2020 của Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng được phép xây dựng công trình Đường giao thông và Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Văn bản số 4252/SXD-QLXD ngày 18/8/2020 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở liên kế (nhà ở xã hội) thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai; Văn bản số 2391/SXD-QLXD ngày 05/8/2022 của Sở Xây dựng đính chính Phụ lục mẫu nhà kèm theo Văn bản số 4252/SXD-QLXD ngày 18/8/2020.

- Văn bản số 01/BCTĐ-TT ngày 15/01/2021 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình Nhà ở liên kế (nhà ở xã hội) thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 23/NT-PCCC ngày 15/02/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Thông báo số 43/TB-SXD ngày 16/02/2023 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Văn bản số 1129/STC-GCS ngày 10/3/2023 của Sở Tài chính về việc ý kiến phương án giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh.

- Biên bản ngày 06/02/2024 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng về việc nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật và giao thông đưa vào sử dụng.

- Thông báo số 70/TB-SXD ngày 07/03/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh) kèm theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu số 18/BBKT ngày 05/3/2024 của Đoàn Kiểm tra.

- Văn bản 835/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 10/4/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến chuyển từ hình thức cho thuê sang bán nhà ở xã hội.

- Các biên bản nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng ngày 17/3/2025 đối với 112 căn nhà ở xã hội (Khu nhà LKV7, LKV13, LKV14).

3. Về thể chấp nhà ở

Toàn bộ 112 căn nhà ở xã hội Công ty đề nghị thông báo điều kiện bán nhà ở, công trình xây dựng có sẵn nằm trong số 165 căn được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng thế chấp số 290887.25.720.36476963.BD ngày 11/04/2025. Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Đồng Nai có văn bản số 250825/CIB ngày 25/08/2025 với nội dung:

“1. Dự án: Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai hiện đang được Công ty Thành Thắng thế chấp tại MB Đồng Nai

theo Hợp đồng thế chấp số 290887.25.720.36476963.BD ngày 11/04/2025, bao gồm 165 căn nhà ở xã hội liên kế (chi tiết theo phụ lục đính kèm thông báo).

2. *Chấp nhận cho Công ty Thành Thắng không phải giải chấp và được bán, cho thuê nhà ở có sẵn đối với 165 căn nhà ở xã hội nêu trên thuộc dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai trong thời gian thế chấp tại MB Đồng Nai.*

3. *Khi thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê nhà ở có sẵn thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, Công ty Thành Thắng phải thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng tín dụng số 287827.25.720.36476963.TD ký ngày 11/04/2025 về việc quản lý dòng tiền dự án, tài sản đảm bảo, các nghĩa vụ tín dụng và các nội dung có liên quan đã thỏa thuận trong hợp đồng giữa MB Đồng Nai và Công ty Thành Thắng”.*

Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng có Văn bản số 33/CVTT/2025 ngày 25/08/2025 với nội dung cam kết Công ty chỉ thế chấp 165 căn nhà liên kế (nhà ở xã hội) nhà ở, công trình xây dựng có sẵn tại Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Đồng Nai.

4. Ý kiến của Sở Xây dựng

Đối với 112 căn nhà ở xã hội (theo danh sách tại phụ lục kèm theo) thuộc trường hợp dành 20% diện tích sàn nhà ở xã hội của Dự án để cho thuê theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ quy định tại điểm g khoản 5 Điều 198 Luật Nhà ở năm 2023: *“Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã dành diện tích nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa cho thuê được thì được bán, cho thuê mua quỹ nhà ở này theo quy định của Luật này”.*

Theo báo cáo của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng tại văn bản số 35/CVTT/2025 ngày 26/08/2025, Công ty đã có thông báo rộng rãi về việc cho thuê nhà ở xã hội (đăng báo Đồng Nai tại các kỳ số 5395 ngày 09/08/2024; kỳ số 5396 ngày 10/08/2024; kỳ số 5398 ngày 12-08/2024), tuy nhiên không có khách hàng đăng ký thuê.

Qua xem xét hồ sơ pháp lý do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng cung cấp; căn cứ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, Sở Xây dựng xác nhận: 112 căn nhà ở xã hội (theo danh sách tại phụ lục kèm theo) tại Dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh đủ điều kiện được bán hoặc cho thuê mua. Tuy nhiên, 112 căn nhà ở xã hội nêu trên đang được chủ đầu tư thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Đồng Nai và chưa được giải chấp, do đó chủ đầu tư chỉ được bán, cho thuê mua các căn

nhà ở xã hội nêu trên với đối tượng đủ điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội; đồng thời phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

5. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của thông tin, số liệu, tài liệu gửi Sở Xây dựng.

- Chủ đầu tư chỉ được thực hiện kinh doanh bất động sản khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Phải thông báo cho các khách hàng biết rõ những nội dung của Văn bản này.

- Chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu của Sở Xây dựng tại Thông báo số 70/TB-SXD ngày 07/03/2024 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thông báo đến Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng để nghiên cứu, thực hiện đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế tỉnh Đồng Nai;
- Ngân hàng nhà nước khu vực 12;
- Chi nhánh Ngân hàng CSXH tỉnh;
- Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở NN&M;
- Ngân hàng MB chi nhánh Đồng Nai;
- UBND phường Bảo Vinh;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu VT, QLNN&TTBĐS.TDH

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương