

UBND TỈNH AN GIANG  
**SỞ XÂY DỰNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 3292/SXD-QLN&HTKT  
V/v thông báo sản phẩm dự án  
khu nhà ở xã hội liền kề thấp tầng  
thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây  
Sông Hậu giai đoạn 2 (Đoạn từ Triệu  
Quang Phục đến rạch Tầm Bót) đủ  
điều kiện bán theo quy định của Luật  
Kinh doanh bất động sản.

An Giang, ngày 31 tháng 8 năm 2023

Kính gửi: Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc gia tại An Giang

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về  
phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi,  
bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015  
của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng sửa  
đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD 30/6/2021 và  
Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ  
Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP  
và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Ngân hàng Nhà  
nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng;

Căn cứ Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của UBND tỉnh  
về việc ban Ban hành Quy định về điều kiện, nguyên tắc xét duyệt đối tượng được  
hưởng chính sách nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 18/11/2014 của Công ty TNHH MTV Bất động  
sản Thiên Bút về việc ủy quyền cho Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia tổ  
chức quản lý đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu  
và được phép ủy quyền lại cho Chi nhánh hoặc Công ty con của mình để thực hiện  
dự án;

Căn cứ Giấy ủy quyền số 02/2019/GUQ ngày 13/6/2019 của Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia về việc ủy quyền cho Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia tại An Giang thực hiện các công việc thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu;

Sở Xây dựng nhận được Thông báo số 001-1/TB/NHOAG.2023 ngày 16/8/2023 của Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc gia tại An Giang về việc mở bán nhà ở xã hội liền kề thấp tầng các lô: Cs1, Cs2, Cs3, Cs4, Cs5, Cs6, Cs7, Cs8, Cs9, Cs10 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu giai đoạn 2 (đoạn từ rạch Tầm Bót đến phà An Hoà).

Sau khi xem xét hồ sơ do Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia tại An Giang cung cấp và đối chiếu với các quy định về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở ngày 25/11/2014; Khoản 1, Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014 và các quy định khác có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Thông tin chung về Dự án** (Theo Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của UBND tỉnh An Giang).

- Tên Dự án: Khu Đô thị mới Tây sông Hậu.
- Địa điểm xây dựng: thuộc phường Mỹ Long, Mỹ Phước, Mỹ Quý thành phố Long Xuyên, An Giang.
- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia và Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút.
- Quy mô nhà ở trong dự án: tổng diện tích đất của dự án: **494.764 m<sup>2</sup>**.
- Loại sản phẩm: (i) xây dựng nhà ở để bán, (ii) chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt.

## **2. Sản phẩm đề nghị công bố đủ điều kiện mở bán**

- Tổng số căn **294 căn** nhà ở xã hội liền kề thấp tầng thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Sông Hậu giai đoạn 2 (Đoạn từ Triệu Quang Phục đến rạch Tầm Bót).
- Tổng diện tích sàn nhà ở xã hội liền kề: **33.583,87 m<sup>2</sup>**.
- + Diện tích sàn nhà ở xã hội liền kề để bán: 26.867,10 m<sup>2</sup>;
- + Diện tích sàn nhà ở xã hội liền kề để cho thuê: 6.716,77 m<sup>2</sup>;
- Diện tích căn nhà ở xã hội liền kề để bán và cho thuê:
- + Diện tích xây dựng: từ **54,72 m<sup>2</sup>** đến **64,67 m<sup>2</sup>**.

+ Diện tích sàn xây dựng: từ **111,26 m<sup>2</sup>** đến **144,04 m<sup>2</sup>**

- Số tầng nhà ở xã hội liên kế: **02 tầng**.

### **3. Hồ sơ, giấy tờ có liên quan**

#### **3.1. Chủ trương dự án**

- Bản sao có công chứng Quyết định số 1087/QĐ-UBND ngày 22/4/2016 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bản sao có công chứng Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1087/QĐ-UBND ngày 22/4/2016 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bản sao có công chứng Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 1087/QĐ-UBND ngày 22/4/2016 của UBND tỉnh và Quyết định số 1779/QĐ-UBND ngày 30/7/2018 của UBND tỉnh.

#### **3.2. Hồ sơ về quy hoạch**

- Bản sao có công chứng Quyết định số 1111/QĐ-UBND ngày 22/6/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Tây sông Hậu thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao có công chứng Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 13/7/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Tây sông Hậu thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao có công chứng Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Tây sông Hậu thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao có công chứng Quyết định số 2338/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một phần đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Tây sông Hậu thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao có công chứng Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 10/5/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Tây sông Hậu thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao có công chứng Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Tây sông Hậu thành phố Long Xuyên, An Giang.

### **3.3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

- Bản sao có công chứng Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 03/12/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất Khu đô thị mới Tây sông Hậu thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao có công chứng Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc Gia.

- Bản sao có công chứng Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 15/02/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh giá trị tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu thành phố Long Xuyên, An Giang.

- Bản sao có công chứng Thông báo số 9358/TB-CCT ngày 02/7/2018 của Chi cục Thuế thành phố Long Xuyên về việc xác nhận số tiền thuế, tiền phạt đã nộp NSNN cho NNT.

### **3.4. Thẩm định dự án và Thiết kế bản vẽ thi công được cấp có thẩm quyền phê duyệt**

- Bản sao có công chứng Công văn số 2813/SXD-KT&QLXD ngày 19/8/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo lần 2 kết quả thẩm định dự án đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Tây sông Hậu, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Quyết định số 006/QĐ-NHOAG.2021 ngày 24/8/2021 của Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc Gia tại An Giang về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu giai đoạn 2 (đoạn từ Triệu Quang Phục đến rạch Tầm Bót), thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bản sao có công chứng Công văn số 4095/SXD-KT&QLXD ngày 31/10/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Tây Sông Hậu giai đoạn 2 (đoạn từ rạch Triệu Quang Phục đến rạch Tầm Bót); hạng mục: Khu nhà ở xã hội thấp tầng (Khu C & D), thành phố Long Xuyên, An Giang;

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Quyết định số 018/QĐ-NHOAG.2022 ngày 27/12/2022 của Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc Gia tại An Giang về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Khu nhà ở xã hội thấp tầng (khu C&D) thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu (giai đoạn 2), Long Xuyên, tỉnh An Giang.

### **3.5. Giấy phép xây dựng**

- Bản sao có công chứng Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 29/9/2021 của Sở Xây dựng về việc cấp phép cho Liên danh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia và Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút được phép xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 (đoạn từ đường Triệu Quang Phục đến rạch Tầm Bót) thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu (giai đoạn 2), thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (hạng mục: hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc).

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Giấy phép số 53/GPXD ngày 16/01/2023 của UBND thành phố Long Xuyên về việc cấp phép cho Liên danh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia và Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút được phép xây dựng công trình: nhà ở xã hội thấp tầng (khu C & D) thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu (giai đoạn 2).

### **3.6. Giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án**

#### **3.6.1. Hạng mục hạ tầng**

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Báo cáo số 003/BC/NHOAG.2022 ngày 12/01/2022 của Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc Gia tại An Giang về việc báo cáo tình hình thực hiện thi công xây dựng hạng mục cơ sở hạ tầng - giai đoạn 2: tiểu khu C, D thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu tại thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Công văn số 10/ACC/BC-CTNT ngày 19/01/2022 của Trung tâm Tư vấn và kiểm định xây dựng An Giang - Sở Xây dựng về việc báo cáo kết quả kiểm tra nghiệm thu hoàn thành công trình Khu đô thị mới Tây sông Hậu tại thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; hạng mục: cơ sở hạ tầng - giai đoạn 2 - khu C, Khu D.

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Báo cáo số 004/BC/NHOAG.2022 ngày 20/01/2022 của Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc Gia tại An Giang về việc báo cáo thi công hoàn thành xây dựng hạng mục công trình và khắc phục các tồn tại cơ sở hạ tầng - giai đoạn 2: tiểu khu C, D thuộc Khu đô thị mới Tây sông Hậu tại thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Công văn số 223/SXD-GĐXD ngày 24/01/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả nghiệm thu hoàn thành có điều kiện công trình: Khu đô thị mới Tây sông Hậu tại thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; hạng mục: cơ sở hạ tầng - giai đoạn 2 - khu C, Khu D;

### **3.6.2. Hạng mục Khu nhà ở xã hội**

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Công văn số 123/QLĐT-TĐ ngày 02/02/2023 của phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên về kế hoạch kiểm tra công tác nghiệm thu công trình: Khu đô thị mới Tây sông Hậu-giai đoạn 2; hạng mục: Khu nhà ở xã hội: khu C và D (từ lô Cs1 đến Cs10); địa điểm: P. Mỹ Phước - Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Báo cáo số 002/06/BCHT.2003 ngày 26/6/2023 của Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc Gia tại An Giang về báo cáo tiến độ thi công xây dựng nhà ở xã hội-khu C&D-giai đoạn 2 (gồm các lô: Cs1, Cs2, Cs3, Cs4, Cs5, Cs6, Cs7, Cs8, Cs9, Cs10) thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu tại thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Công văn số 84/BC-KQCTNT ngày 05/7/2023 của Công ty TNHH Kiểm định và Tư vấn Xây dựng Miền Tây về việc báo cáo kết quả kiểm tra hồ sơ và kiểm tra hiện trường công trình Khu đô thị mới Tây sông Hậu tại thành phố Long Xuyên giai đoạn 2; hạng mục: khu nhà ở xã hội-khu C&D (gồm các lô: Cs1, Cs2, Cs3, Cs4, Cs5, Cs6, Cs7, Cs8, Cs9, Cs10).

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Công văn số 002.2017/BCKP.2023 ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức Nhà Quốc Gia tại An Giang về báo cáo hoàn thành thi công xây dựng và khắc phục tồn tại khu nhà ở xã hội-khu C&D (gồm các lô: Cs1, Cs2, Cs3, Cs4, Cs5, Cs6, Cs7, Cs8, Cs9, Cs10).

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Công văn số 94/BC-KQCTNT ngày 24/7/2023 của Công ty TNHH Kiểm định và Tư vấn Xây dựng Miền Tây về việc báo cáo kết quả kiểm tra hiện trường lần 1, công trình Khu đô thị mới Tây sông Hậu giai đoạn 2; hạng mục: khu nhà ở xã hội - khu C&D (gồm các lô: Cs1, Cs2, Cs3, Cs4, Cs5, Cs6, Cs7, Cs8, Cs9, Cs10).

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Công văn số 1037/QLĐT-TĐ ngày 25/7/2023 của phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu giai đoạn 1 công trình Khu đô thị mới Tây sông Hậu giai đoạn 2; hạng mục: khu nhà ở xã hội-khu C&D (từ lô: Cs1 đến Cs10).

### **3.7. Các văn bản khác có liên quan**

- Bản sao có công chứng Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu: ngày 06/9/2012; đăng ký thay đổi lần thứ 11: ngày 13/6/2019.

- Bản sao có công chứng Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp lần đầu: ngày 29/4/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 4: ngày 21/2/2014.

- Bản sao có công chứng Biên bản thỏa thuận ngày 22/9/2022 của Điện lực Long Xuyên và Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia tại An Giang về việc sử dụng tài sản lưới điện để ngành điện thực hiện việc bán điện trực tiếp đến từng khách hàng (hộ dân) bên trong khu dân cư khách hàng đầu tư.

- Bản sao Tờ trình ngày 18/10/2021 của phòng Kỹ thuật nước-Công ty Cổ phần Điện nước An Giang về việc xin phê duyệt chủ trương đầu nối TOPP HDPE D225, D110, D63 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu giai đoạn 2.

- Bản sao có công chứng Công văn số 3454/UBND-KT ngày 07/8/2020 của UBND thành phố Long Xuyên về việc đầu nối hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải chung của thành phố Long Xuyên.

- Bản sao có công chứng Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy số 139/TD-PCCC ngày 16/7/2021 của phòng Cảnh sát PCCC và CNCH-Công an tỉnh An Giang.

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Biên bản kiểm tra ngày 20/5/2022 của phòng cảnh sát PCCC và CNCH về kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy tại dự án Khu đô thị Tây sông Hậu.

- Bản sao (có sao y bản chính của Công ty) Quyết định số 887/QĐ-STNMT ngày 14/8/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu, thành phố Long Xuyên.

#### **4. Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính**

- Bản sao có chứng thực Công văn số 300/CV-CNAG ngày 11/8/2017 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân – Chi nhánh An Giang (Ngân hàng NCB); theo đó, Ngân hàng NCB yêu cầu một số nội dung như sau:

*“Ngân hàng TMCP Quốc Dân – Chi nhánh An Giang chấp thuận về mặt nguyên tắc cấp bảo lãnh đối với CÔNG TY CP Tổ chức Nhà Quốc Gia (“công ty”) để bảo lãnh nghĩa vụ tài chính (bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai) của Công Ty cho người mua nhà thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu, thành phố Long Xuyên tại 3 phường: Mỹ Long, Mỹ Phước, Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, An Giang, với tổng diện tích 494.764,19 m<sup>2</sup> trên cơ sở Công Ty phải đáp ứng đầy đủ điều kiện theo Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 quy định về bảo lãnh ngân hàng, quy định của Ngân hàng TMCP Quốc*

*Dân, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các quy định khác của pháp luật có liên quan.*”

- Bản sao có chứng thực Công văn số 61/2022/CV-NCB ngày 18/10/2022 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân-Chi nhánh An Giang; theo đó, Ngân hàng NCB yêu cầu một số nội dung như sau:

*“Nội dung liên quan đến Thông tư số 07/2015/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng: “...theo Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 quy định về bảo lãnh Ngân hàng, ...”*

*Nay được điều chỉnh , bổ sung thành: “... theo Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 quy định về bảo lãnh Ngân hàng và Thông tư số 13/2017/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng, ...”*”.

## **5. Ý kiến của Sở Xây dựng**

### **5.1. Các quy định có liên quan**

**(i)** Theo Khoản 2 Điều 63 Luật Nhà ở có quy định như sau:

*“2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:*

*a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng;*

*b) Đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;*

**(ii)** Theo Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014 có quy định như sau: *“1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.”*



(iii) Theo Khoản 1 Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014 có quy định như sau: “1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.”

## **5.2. Qua đối chiếu hồ sơ cung cấp với các quy định nêu trên**

### **5.2.1. Về thẩm định dự án**

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật: khu vực đề nghị thông báo đủ điều kiện mở bán đã được Sở Xây dựng có ý kiến thẩm định tại Công văn số 2813/SXD-KT&QLXD ngày 19/8/2021.

- Hạng mục nhà ở xã hội: khu vực đề nghị thông báo đủ điều kiện mở bán đã được Sở Xây dựng có ý kiến thẩm định tại Công văn số 4095/SXD-KT&QLXD ngày 31/10/2022.

### **5.2.2. Về thiết kế kỹ thuật**

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật: hạng mục đã được chủ đầu tư tổ chức thực hiện và phê duyệt tại Quyết định số 006/QĐ/NHOAG.2021 ngày 24/8/2021

- Hạng mục nhà ở xã hội: đã được chủ đầu tư tổ chức thực hiện và phê duyệt tại Quyết định số 018/QĐ/NHOAG.2022 ngày 27/12/2022.

### **5.2.3. Về giấy phép xây dựng**

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật: đã được Sở Xây dựng cấp phép tại Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 29/9/2021.

- Hạng mục nhà ở xã hội: đã được UBND thành phố Long Xuyên cấp phép tại Giấy phép số 53/GPXD ngày 16/01/2023.

### **5.2.4. Về nghiệm thu công trình**

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật: đã được Sở Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 223/SXD-GĐXD ngày 24/01/2022.

- Hạng mục nhà ở xã hội: đã được phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên có ý kiến tại Công văn số 1037/QLĐT-TĐ ngày 25/7/2023.

### **5.2.5. Về đấu nối các hạ tầng khác**

- Về cấp nước: được Công ty Cổ phần Điện nước An Giang chấp thuận tại Tờ trình ngày 18/10/2021 của phòng Kỹ thuật nước - Công ty Cổ phần Điện nước An Giang.

- Hệ thống thoát nước: được UBND thành phố Long Xuyên chấp thuận tại Công văn số 3454/UBND-KT ngày 07/8/2020.

- Hệ thống điện sinh hoạt và chiếu sáng công cộng: được đấu nối tại Biên bản thỏa thuận ngày 22/9/2022 giữa điện lực Long Xuyên và Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia tại An Giang.

**5.2.6. Về bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng:** dự án được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân – Chi nhánh An Giang (Ngân hàng NCB) bảo lãnh nghĩa vụ tài chính tại Công văn số 300/CV-CNAG ngày 11/8/2017 và Công văn số 61/2022/CV-NCB ngày 18/10/2022.

Từ những nội dung trên, Sở Xây dựng nhận thấy đề nghị thông báo mở bán nhà ở xã hội liền kề thấp tầng các lô: Cs1, Cs2, Cs3, Cs4, Cs5, Cs6, Cs7, Cs8, Cs9, Cs10 thuộc dự án Khu đô thị mới Tây sông Hậu giai đoạn 2 (đoạn từ rạch Tầm Bót đến phà An Hoà) do Liên danh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia và Công ty TNHH MTV Bất động sản Thiên Bút (Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia) làm chủ đầu tư **đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.**

*(Đính kèm chi tiết danh sách xã hội liền kề thấp tầng hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê tại dự án Khu Đô thị mới Tây sông Hậu, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang)*

## **6. Trách nhiệm của Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia tại An Giang**

- Cần tuân thủ quy định về bảo lãnh trong mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản và Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- Về hình thức và nội dung công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh cần tuân thủ theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản.

- Việc thanh toán trong mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai cần tuân thủ theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản.

- Theo quy định tại điểm b, Khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ thì: *“Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở 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 tại điểm này”.*

- Về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 17, Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ và Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của UBND tỉnh.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về thông báo sản phẩm dự án khu nhà ở xã hội liền kề thấp tầng thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Sông Hậu giai đoạn 2 (Đoạn từ Triệu Quang Phục đến rạch Tầm Bót) đủ điều kiện bán theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; Kính gửi Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổ chức nhà ở Quốc Gia tại An Giang nghiên cứu và tổ chức thực hiện theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- BGĐ Sở;
- Công TTĐT Sở;
- Lưu: VT, QL&HTKT, Bình (02).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Phan Duy Quang**