

Số: /SXD-NBĐS

Tây Ninh, ngày tháng năm 2026

V/v thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 166 căn hộ thuộc dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An (*số biên nhận hồ sơ: H53.16-260130-170016*) đề nghị thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh) tại văn bản số 82/TB-BEE ngày 29/01/2026 (*đính kèm*);

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết 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 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về thông tin dự án

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh.

2. Địa điểm dự án: Xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh).

3. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An.

4. Quy mô dự án:

+ Diện tích sử dụng đất khoảng: 1.496 m².

+ Tổng số lượng căn hộ: 166 căn hộ (*Số tầng: 12 tầng và tum theo Giấy phép xây dựng số 665/GPXD ngày 27/6/2025 của Sở Xây dựng và theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh) được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa phê duyệt tại Quyết định số 11267/QĐ-UBND ngày 25/6/2025*).

5. Số căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai: 166 căn hộ.

II. Pháp lý của dự án:

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An số 1102013916 đăng ký lần đầu: ngày 19/7/2022 và đăng ký thay đổi lần thứ 3: ngày 15/12/2025 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh cấp.

- Quyết định số 4447/QĐ-UBND ngày 08/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh) do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An thực hiện.

- Văn bản số 1404/TB-SXD ngày 03/02/2026 của Sở Xây dựng về việc công bố thông tin dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An làm chủ đầu tư.

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

- Quyết định số 11267/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh).

+ Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC số 121/TD-PCCC ngày 20/3/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công An tỉnh về chứng nhận Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An làm chủ đầu tư đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy.

+ Giấy phép xây dựng số 665/GPXD ngày 27/6/2025 của Sở Xây dựng về việc cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An, được phép xây dựng công trình Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh; số tầng: 12 tầng và tum, tổng diện tích sàn xây dựng 8.742,3 m².

+ Văn bản số 348/TC-QC ngày 23/6/2025 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

+ Quyết định số 01/BH-QĐ ngày 12/06/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An về phê duyệt thiết kế xây dựng công trình dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh.

+ Quyết định số 02/BH-QĐ ngày 12/06/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An về phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh.

+ Thông báo khởi công số 50/TB-BEE ngày 29/9/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An về việc khởi công xây dựng dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh.

- Biên bản số 009/BBNT-HTM về nghiệm thu hoàn thành hạng mục xây dựng móng Chung cư thuộc dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh ký ngày 30/12/2025 giữa (đại diện Chủ đầu tư) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An, (đại diện Tư vấn thiết kế) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hiệp Hòa, (đại diện Tư vấn giám sát) Công ty TNHH Thiết kế & Xây dựng Đất Việt và (đại diện nhà thầu thi công) Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Nội thất Kiên An Home.

3. Thông tin pháp lý về đất đai của Dự án:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 310080, số vào sổ cấp GCN: VP 08201 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, ngày 02/6/2023 cấp cho bà Nguyễn Thị Hoa và ngày 25/01/2024 cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An.

4. Thông tin về hạ tầng kỹ thuật kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực:

- Văn bản số 6171/SGTVT-QLKCHT ngày 28/11/2024 của Sở Giao thông vận tải về việc thỏa thuận vị trí đầu nối giao thông từ dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An làm chủ đầu tư vào đường ĐT.824.

- Văn bản số 427/SGTVT-QLKCHT ngày 05/02/2025 của Sở Giao thông vận tải về việc thỏa thuận thi công đầu nối hệ thống thoát nước thải của dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An làm chủ đầu tư vào hố ga thu nước dọc đường ĐT.824.

- Giấy phép môi trường số 2106/GPMT-UBND ngày 07/02/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp phép cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh.

5. Thông tin về thế chấp dự án:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL 310080, số vào sổ cấp GCN: VP 08201 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/6/2023 cho bà Nguyễn Thị Hoa và ngày 25/01/2024 cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An; Ngày 26/01/2024, thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Xuyên Á, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận.

- Tại văn bản số 50/NHNoTSN-KH ngày 22/01/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Sơn Nhất (trước đây là Chi nhánh Xuyên Á) về việc chấp thuận cho bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Chung cư thuộc dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An làm chủ đầu tư.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh:

- Số lượng: 166 căn hộ.
- Diện tích đất: 1.496,0 m².
- Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ (thông thủy): 5.409,52 m².
- Danh sách các căn hộ đính kèm.

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

Căn cứ theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023; Biên bản kiểm tra bất động sản hình

thành trong tương lai ngày 16/01/2026 của Sở Xây dựng và đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An tại văn bản số 82/TB-BEE ngày 29/01/2026, thì thành phần hồ sơ thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán của 166 căn hộ dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An làm chủ đầu tư nộp cơ bản đầy đủ và đáp ứng đủ điều kiện theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023.

V. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An và các đơn vị có liên quan:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An (Chủ Đầu tư)

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh tại văn bản số 82/TB-BEE ngày 29/01/2026 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai đối với 166 căn hộ dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

- Ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 166 căn hộ dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và theo quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp tại điểm b khoản 3 Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023; theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và thực hiện đúng các nội dung cam kết tại văn bản số 82/TB-BEE ngày 29/01/2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An (nếu có thế chấp).

- Việc mua bán nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật Nhà ở 2023. Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 12 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; Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán nhà ở.

- Thực hiện việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 05% giá bán nhà ở từ bên đặt cọc khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 5 Điều 23; Khoản 1, Khoản 3 Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở đã được bán, đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh chủ đầu tư phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đối với 166 căn hộ dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 4 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

- Thực hiện chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 15, Điều 17, Điều 25, Điều 26 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về 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, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi theo thẩm quyền theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành theo quy định tại Điều 5 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.

- Thực hiện việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện, nguyên tắc và trình tự, thủ tục theo quy định Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP

ngày 10/10/2025 của Chính phủ, Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng và Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 của Bộ Xây dựng.

- Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Danh sách này và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm) theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

- Việc bàn giao nhà ở phải đảm bảo theo quy định tại Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở năm 2023.

- Chịu trách nhiệm liên quan đến việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 166 căn hộ dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh và các nghĩa vụ tài chính có liên quan (nếu có) theo đúng quy định pháp luật.

- Thực hiện Quyết định số 4447/QĐ-UBND ngày 08/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Giấy phép xây dựng số 665/GPXD ngày 27/6/2025 của Sở Xây dựng về việc cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và pháp luật có liên quan; thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư, bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 17, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định pháp luật có liên quan. Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trường hợp để xảy ra sai phạm trong việc đầu tư xây dựng dự án, kinh doanh bất động sản tại dự án.

- Chịu trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Điều 8, Điều 11, Điều 14, Điều 17, Điều 18, Điều 23, Điều 25, Điều 27, Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; khoản 4 Điều 37, khoản 3 Điều 181, khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 22, Điều 23, 25 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, phối hợp các nội dung liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các nội dung quản lý lĩnh vực ngành theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển khai dự án đối với dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

3. Đề nghị UBND xã Mỹ Hạnh theo dõi, kiểm tra và chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung quản lý theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển

khai dự án đối với dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

4. Sở Xây dựng theo dõi, kiểm tra và chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung quản lý theo thẩm quyền được phân cấp trong quá trình triển khai dự án đối với dự án Nhà ở xã hội – Mỹ Hạnh, xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh theo quy định.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An (Chủ Đầu tư) thực hiện các nội dung:

1. Thực hiện các quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Xây dựng năm 2020, Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Trước khi thực hiện việc bán, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ dự kiến bán và thời điểm dự kiến bắt đầu nhận hồ sơ, bắt đầu bán để Sở Xây dựng biết, kiểm tra và công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án trong thời gian tối thiểu là 30 ngày kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở tại dự án.

3. Trong thời gian 180 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

- Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán, giá thuê mua do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư không được thu tiền vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hoàn thành việc hoàn trả lại phần chênh lệch (nếu có).

4. Thực hiện việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện, nguyên tắc và trình tự, thủ tục theo quy định Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ, Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024

của Bộ Xây dựng và Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 của Bộ Xây dựng.

Sở Xây dựng thông tin đến Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bee Home Long An biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Công an tỉnh;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Mỹ Hạnh;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Phòng QLN&TTBĐS (cập nhật trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS);
- Lưu: VT, NBĐS, _{Mai}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang