

Số: 65 /CV-MĐ

V/v: Công bố công khai kế hoạch tiếp nhận hồ sơ
đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội
ô đất CT Dự án Khu nhà ở Minh Đức,
xã Mê Linh, Hà Nội.

Hà Nội, ngày 07 tháng 9 năm 2026

Kính gửi: Sở Xây dựng Hà Nội.

Căn cứ:

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội ngày 29/5/2025 về Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ 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;
- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết 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;
- Thông tư số 56/2024/TT-BCA ngày 05/11/2024 của Bộ Công an quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trong Công an Nhân dân;
- Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư số 94/2024/TT-BQP ngày 11/11/2024 của Bộ Quốc phòng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trong Quân đội Nhân dân Việt Nam;
- Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 2 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/2/2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội;
- Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15/02/2026 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở.
- Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07/04/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP);



- Nghị quyết số 72/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của HĐND Thành phố quy định về cơ chế, chính sách đầu tư, phát triển và hỗ trợ nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 51/2026/QĐ-UBND ngày 28/04/2026 của UBND thành phố Hà Nội quy định về trường hợp có nhà thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Các văn bản quy phạm có liên quan;

- Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 14/03/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh Đức tại xã Tiền Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 24/02/2020; Quyết định số 3591/QĐ-UBND ngày 13/07/2023; Quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 17/07/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư trong đó điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

- Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND Thành phố Hà Nội đã ký về việc giao 160.669,5m² đất (đợt 1) tại xã Tiền Phong, huyện Mê Linh cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức để thực hiện Dự án Khu nhà ở Minh Đức, trong đó: “Giao Ô đất nhà ở xã hội (Ô đất CT) diện tích là **11.604,3 m²** đất (đợt 1) tại xã Tiền Phong, huyện Mê Linh cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức để thực hiện xây dựng nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở Minh Đức”.

- Kết quả thẩm định số 3438/KTQLXD-TCCS ngày 14/08/2025 của Cục kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Minh Đức tại xã Mê Linh, thành phố Hà Nội (Công trình chung cư cao tầng (NOXH); thẩm định điều chỉnh công trình công cộng (trung tâm thương mại), nhà thấp tầng, cây xanh cảnh quan và công trình dịch vụ cây xanh).

- Biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa ngày 29/12/2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi trường Hà Nội.

- Thông báo số 21/TBKC/MĐ ngày 06/05/2026 khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng nhà xã hội Dự án Khu nhà ở Minh Đức.

- Quyết định số 30/QĐ-MĐ ngày 06/08/2026 của Công ty Cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức về việc phê duyệt giá bán nhà ở xã hội dự án Khu nhà ở Minh Đức tại xã Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra số: 46/2026/CRC-TV ngày 27 tháng 07 năm 2026 của Trung tâm nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng - Cục Kinh tế, quản lý ĐTXD của Bộ xây dựng về việc thẩm tra giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu nhà ở Minh Đức tại xã Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- Công văn số 48/CV-MĐ ngày 06/08/2026 Công khai giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà xã hội ô đất CT dự án Khu nhà ở Minh Đức tại xã Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Thực hiện theo hướng dẫn của Sở Xây Dựng tại văn bản số 18865/SXD-PTĐT ngày 27/8/2026, để đảm bảo đầy đủ thông tin hồ sơ pháp lý dự án đến với các khách hàng có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được thuận lợi, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Du lịch Minh Đức hoàn thiện, báo cáo bổ sung làm rõ các nội dung kế hoạch và kính đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hà Nội đăng tải công khai kế hoạch tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội tại ô đất CT thuộc dự án Khu nhà ở Minh Đức tại xã Mê Linh, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án: Công trình nhà ở xã hội tại ô đất CT thuộc dự án Khu nhà ở Minh Đức.
2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Du lịch Minh Đức.
3. Địa điểm xây dựng: Ô đất CT thuộc dự án Khu Nhà ở Minh Đức, tại xã Mê Linh, thành phố Hà Nội.
4. Diện tích đất sử dụng: 11.604,3 m².
5. Hình thức đầu tư: Đầu tư bằng nguồn vốn tự có, vốn vay và vốn huy động.
6. Quy mô dự án:
 - Diện tích xây dựng công trình: 4.641 m².
 - Mật độ xây dựng: 40%.
 - Diện tích sàn xây dựng khoảng: 64.984 m².
 - Tầng cao công trình: 14 tầng + 01 tầng hầm.
 - Quy mô dân số: 1.766 người.
 - Tổng số căn hộ: 612 căn hộ (Diện tích căn hộ 70 m² và 77 m²)
7. Tổng số căn hộ, diện tích và số lượng các loại nhà ở:

Tổng số căn hộ của dự án: 612 căn, trong đó:

 - Số căn hộ nhà ở xã hội để bán: 551 căn hộ với diện tích khoảng 38.941 m² (tương đương 90% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án).
 - Số căn hộ nhà ở xã hội để cho thuê: 30 căn hộ với diện tích khoảng 2.128 m² (tương đương 5% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án).
 - Số căn hộ nhà ở xã hội để cho thuê mua: 31 căn hộ với diện tích 2.191 m² (tương đương 5.06% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án).
8. Hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội

Theo hướng dẫn tại:

 - Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội;
 - Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
 - Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
 - Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội ngày 29/5/2025 về Thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
 - Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ 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;
 - Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết 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;
 - Thông tư số 56/2024/TT-BCA ngày 05/11/2024 của Bộ Công an quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trong Công an Nhân dân;



- Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư số 94/2024/TT-BQP ngày 11/11/2024 của Bộ Quốc phòng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trong Quân đội Nhân dân Việt Nam;
- Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 2 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/2/2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội;
- Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15/02/2026 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở.
- Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07/04/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP);
- Nghị quyết số 72/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của HĐND Thành phố quy định về cơ chế, chính sách đầu tư, phát triển và hỗ trợ nhà ở trên địa bàn thành phố Hà Nội.
- Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội.
- Quyết định số 51/2026/QĐ-UBND ngày 28/04/2026 của UBND thành phố Hà Nội quy định về trường hợp có nhà thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.
- Các văn bản quy phạm có liên quan.

9. Tiến độ xây dựng, thời gian tiếp nhận hồ sơ và bàn giao căn hộ:

- Hướng dẫn hồ sơ: Bắt đầu từ ngày 10/09/2026 (Dự kiến là ngày Sở Xây Dựng đăng tải thông tin Kế hoạch tiếp nhận hồ sơ đăng ký Nhà ở xã hội)

STT	Nội dung	Tiến độ thực hiện
1	Thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký	- Từ ngày 10/10/2026 đến ngày 15/11/2026 (không bao gồm ngày nghỉ Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo qui định) + Sáng từ 8h00 đến 11h30; + Chiều từ 13h30 đến 17h00;
2	Thời gian dự kiến ký hợp đồng mua căn hộ	Tháng 12/2026.
3	Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ	Quý IV/2027.

10. Đơn giá bán và thuê, thuê mua

- Giá bán: 23.916.835 đồng/m2 đã bao gồm thuế GTGT và chưa gồm kinh phí bảo trì (Bằng chữ: Hai mươi ba triệu, chín trăm mười sáu nghìn, tám trăm ba mươi lăm đồng trên một mét vuông).
- Giá thuê mua bình quân: 231.490 đồng/m2/tháng đã bao gồm thuế GTGT và chưa gồm kinh phí bảo trì (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi một nghìn, bốn trăm chín mươi đồng trên một mét vuông một tháng).

- Chi phí bảo trì: 455.559 đồng/m² (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm năm mươi chín đồng trên một mét vuông).

- Giá cho thuê bình quân không bao gồm thuế GTGT, chi phí bảo trì và nội thất khu bếp: 108.422 đồng/m² /tháng. Giá cho thuê bình quân đã bao gồm thuế GTGT, chi phí bảo trì và nội thất khu bếp là: 119.108 đồng/m² /tháng (Bằng chữ: Một trăm mười chín nghìn, một trăm linh tám đồng trên một mét vuông một tháng).

(Ghi chú: giá được tính bình quân của toàn bộ diện tích nhà ở để bán trong dự án, được xác định là hệ số (Ki)=1. Giá bán chi tiết từng căn hộ được điều chỉnh bởi hệ số Ki theo vị trí căn hộ đảm bảo nguyên tắc bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở để bán tối đa bằng 1).

11. Địa chỉ liên hệ và nộp hồ sơ đăng ký

- Văn phòng tư vấn: Mặt đường 23B, thôn Đại Đồng, xã Mê Linh, thành phố Hà Nội - tư vấn, hướng dẫn và tiếp nhận hồ sơ khi Dự án đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

- Điện thoại: 0973390782.

12. Thông tin đăng tải trên:

- Website của Sở Xây dựng: www.soxaydung.hanoi.gov.vn.

- Website của Chủ đầu tư: <https://minhgianggroup.vn/>

- Báo Hà Nội Mới: Hanoimoi.vn

Sau khi được đăng tải thông tin công bố công khai trên website của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại Du lịch Minh Đức sẽ thực hiện kế hoạch tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua công trình nhà ở xã hội tại Ô đất CT dự án Khu nhà ở Minh Đức theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

13. Các nội dung người dân/khách hàng cần lưu ý:

- Người dân cần tìm hiểu và nắm rõ các quy định của nhà nước về chính sách Nhà ở xã hội.

- Chủ đầu tư chỉ tiếp nhận hồ sơ tại địa chỉ duy nhất: Văn phòng bán hàng của Chủ đầu tư – Mặt đường 23B xã Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- Chủ đầu tư không thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc hướng dẫn, tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội.

- Người dân cần nâng cao cảnh giác, không tin tưởng hoặc giao dịch với các cá nhân, tổ chức có biểu hiện như: cam kết quyền mua nhà, suất ngoại giao hoặc thu phí dịch vụ trái quy định, nhằm tránh các rủi ro và thiệt hại phát sinh.

- Khách hàng được đăng ký nguyện vọng căn hộ phù hợp (việc đăng ký này chỉ mang tính chất ghi nhận nguyện vọng và nhu cầu của từng khách hàng, không đồng nghĩa với việc khách hàng đã được xét duyệt mua NOXH tại dự án).

- Giá bán nhà ở xã hội được công khai theo đúng quy định; chủ đầu tư thực hiện bán đúng giá, không thu chênh lệch hoặc các khoản thu ngoài quy định.

- Công tác xét duyệt đối tượng mua nhà ở xã hội được thực hiện theo đúng trình tự, điều kiện và quy định hiện hành.

- Khách hàng chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính trung thực, chính xác đối với các thông tin, tài liệu kê khai và xác nhận trong hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội.

II. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ DỰ ÁN KÈM THEO

- Quyết định số 1242/QĐ-UBND ngày 14/03/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Minh Đức tại xã Tiền Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 24/02/2020; Quyết định số 3591/QĐ-UBND ngày 13/07/2023; Quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 17/07/2026 của UBND Thành phố Hà Nội về Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư trong đó điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

- Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND Thành phố Hà Nội đã ký về việc giao 160.669,5m² đất (đợt 1) tại xã Tiền Phong, huyện Mê Linh cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức để thực hiện Dự án Khu nhà ở Minh Đức, trong đó: “Giao Ô đất nhà ở xã hội (Ô đất CT) diện tích là **11.604,3 m²** đất (đợt 1) tại xã Tiền Phong, huyện Mê Linh cho Công ty cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức để thực hiện xây dựng nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở Minh Đức”.

- Kết quả thẩm định số 3438/KTQLXD-TCCS ngày 14/08/2025 của Cục kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng - Bộ xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Minh Đức tại xã Mê Linh, thành phố Hà Nội (Công trình chung cư cao tầng (NOXH); thẩm định điều chỉnh công trình công cộng (trung tâm thương mại), nhà thấp tầng, cây xanh cảnh quan và công trình dịch vụ cây xanh).

- Biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa ngày 29/12/2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi trường Hà Nội.

- Thông báo số 21/TBKC/MĐ ngày 06/05/2026 khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng nhà xã hội Dự án Khu nhà ở Minh Đức.

- Quyết định số 30/QĐ-MĐ ngày 06/08/2026 của Công ty Cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức về việc phê duyệt giá bán nhà ở xã hội dự án Khu nhà ở Minh Đức tại xã Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra số: 46/2026/CRC-TV ngày 27 tháng 07 năm 2026 của Trung tâm nghiên cứu và Tư vấn đầu tư xây dựng - Cục Kinh tế, quản lý ĐTXD của Bộ xây dựng về việc thẩm tra giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu nhà ở Minh Đức tại xã Mê Linh, thành phố Hà Nội.

Trên đây là báo cáo hoàn thiện, bổ sung các nội dung theo hướng dẫn của Sở Xây Dựng tại văn bản số 18865/SXD-PTĐT ngày 27/8/2026 về việc đăng tải Kế hoạch tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua Nhà ở xã hội tại ô đất CT thuộc dự án Khu Nhà ở Minh Đức, Công ty Cổ phần đầu tư thương mại du lịch Minh Đức báo cáo Sở Xây dựng Hà Nội để đăng tải theo qui định.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- PGĐ Hiệp;
- P KD, ĐT;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Đỗ Thị Thủy Liên