

UBND TỈNH QUẢNG TRỊ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN
V/v thông báo 142 căn nhà ở xã hội có sẵn
đủ điều kiện đưa vào kinh doanh và công
khai giá bán Khu Nhà ở xã hội (khu vực
3) thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại
- dịch vụ Nam Đông Hà

Quảng Trị, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 54/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail kèm theo các hồ sơ, tài liệu dự án có liên quan về việc thông báo 142 căn nhà ở xã hội (NƠXH) có sẵn đủ điều kiện được bán tại khu Nhà ở xã hội (khu vực 3) thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà (nay là phường Nam Đông Hà, tỉnh Quảng Trị) và Văn bản số 57/2025/CV-VCR ngày 22/10/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail về việc công khai giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án.

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023 ngày 27/11/2023;

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

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ 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;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND tỉnh ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Công văn số 1178/UBND-CTXD ngày 30/9/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc hướng các chính sách ưu đãi đối với Nhà ở xã hội thuộc Dự án

Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Theo đề nghị của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (Chủ đầu tư) tại văn bản số 54/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025 về việc thông báo 142 căn nhà ở xã hội có sẵn đủ điều kiện được bán tại Khu Nhà ở xã hội (khu vực 3) thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà; sau khi kiểm tra hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp và kết quả đã triển khai thi công tại hiện trường Dự án, Sở Xây dựng thông báo như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1. Tên công trình: Khu Nhà ở xã hội (khu vực 3) thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà (142 căn nhà).

2. Địa điểm thực hiện dự án: phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị (nay là phường Nam Đông Hà, tỉnh Quảng Trị).

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

4. Địa chỉ trụ sở chính của Chủ đầu tư: Toà nhà văn phòng Symphony, đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 5/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Trị về Chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

- Quyết định số 3869/QĐ-UBND ngày 02/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

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

a. Về quy hoạch xây dựng:

- Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 của UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

- Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 05/4/2023 của UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

b. Về hồ sơ thiết kế dự án

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở và Hồ sơ thiết kế Bản vẽ thi công hạng mục nhà ở xã hội thuộc Dự án.

- Văn bản số 1501/SXD-QLXD ngày 07/07/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình (đợt 2) thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

- Quyết định số 10/2023/QĐ-GĐ-VCRVH ngày 10/7/2023 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail phê duyệt Dự án đầu tư hạng mục Nhà ở xã hội – khu vực 3 và khu thương mại – dịch vụ thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

- Quyết định số 11/2023/QĐ-GĐ-VCRVH ngày 15/08/2023 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục Nhà ở xã hội - khu vực 3 và khu thương mại – dịch vụ thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

c. Về Giấy phép xây dựng công trình:

Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 29/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail được phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà ở xã hội (khu vực 3) thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

3. Thông tin về đất đai (Quyết định giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

- Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 06/06/2022 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà (hạng mục: Nhà ở xã hội).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 10/9/2025 (các số: AA 02929524; số AA 02929525; số AA 02929526; số AA 02929527; số AA 02929528).

4. Thông tin về Hồ sơ thể chấp Dự án

Văn bản số 55/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail về việc cam kết 142 căn nhà ở xã hội tại Khu Nhà ở xã hội (khu vực 3) thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 88 Luật Nhà ở 2023.

5. Thông tin về các biên bản nghiệm thu:

- Văn bản số 173/NT-PCCC ngày 27/6/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Quảng Trị về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC của công trình Hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã hội thuộc dự án Khu đô thị Thương mại – dịch vụ Nam Đông Hà.

- Biên bản nghiệm thu số 01/HT-NOXH/TL/ĐVSD/NT ngày 31/12/2024 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng (hạng mục: thi công hạ tầng khu nhà ở xã hội).

- Biên bản nghiệm thu số 01/NOXH/TL/ĐVSD/NT ngày 15/7/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình (nhà ở xã hội) để đưa vào sử dụng (mã căn HH-1.1-HH-1.50);

- Biên bản nghiệm thu số 01A/VA/ĐVSD/NT ngày 15/7/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình (nhà ở xã hội) để đưa vào sử dụng (mã căn HH-3.1- HH-3.22; HH-4.1- HH-4.24);

- Biên bản nghiệm thu số 01//NOXH/BTN/ĐVSD/NT ngày 15/7/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình (nhà ở xã hội) để đưa vào sử dụng mã căn HH-2.1- HH-2.24; HH-5.1- HH-5.22);

7. Thông tin về Giá bán:

- Văn bản số 57/2025/CV-VCR ngày 22/10/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail về việc công khai giá bán nhà ở xã hội lên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh Quảng Trị và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị.

- Quyết định số 08/2025/QĐ-GĐ ngày 21/10/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail về phê duyệt phương án để xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

- Quyết định số 09/2025/QĐ-GĐ ngày 22/10/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail về phê duyệt giá bán nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

- Kết quả thẩm tra giá bán Nhà ở xã hội số 3113/VKT/BDS ngày 22/10/2025 của Viện Kinh tế xây dựng – Bộ Xây dựng về thẩm tra giá nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

8. Thông tin về các văn bản liên quan khác:

Văn bản số 54/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail về việc thông báo 142 căn nhà ở xã hội có sẵn đủ điều kiện được bán tại Khu Nhà ở xã hội (khu vực 3) thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở CÓ SẴN ĐƯỢC ĐƯA VÀO KINH DOANH

1. Số lượng căn hộ có sẵn được đưa vào kinh doanh:

Tổng số 142 căn nhà tại Khu Nhà ở xã hội (khu vực 3) có sẵn đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh tại Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà do Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail làm Chủ đầu tư (theo đề nghị tại Văn bản số: 54/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025).

(Có Phụ lục chi tiết thông tin 142 căn nhà ở xã hội đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh: số lượng, ký hiệu, mã căn, loại nhà, diện tích, ... kèm theo văn bản này)

2. Giá bán:

Chủ đầu tư phê duyệt giá bán chi tiết 142 căn nhà ở xã hội tại Quyết định số 09/2025/QĐ-GĐ ngày 22/10/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

(Có Quyết định số 09/2025/QĐ-GĐ và Phụ lục Giá bán chi tiết 142 căn nhà ở xã hội kèm theo văn bản này).

IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở CÓ SẴN TẠI DỰ ÁN ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC ĐƯA VÀO KINH DOANH

A. Thông tin về các điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể như sau:

1. Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai:

Dự án đáp ứng điều kiện này, thể hiện tại các Quyết định được nêu tại mục 3.II Văn bản này.

2. Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc cam kết đáp ứng điều kiện này tại Văn bản số 54/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025.

3. Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023:

Chủ đầu tư đã đăng tải công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh trên trang thông tin điện tử của Chủ đầu tư tại địa chỉ: <https://market.vinhomes.vn/>.

(việc công khai thông tin trên hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản chưa được thực hiện do Bộ Xây dựng đang rà soát, sửa đổi Nghị định số 94/2024/NĐ-CP 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 (Theo Văn bản số 10768/BXD-QLN ngày 30/9/2025 của Bộ Xây dựng))

4. Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023:

Dự án đáp ứng các yêu cầu thể hiện tại mục Thông tin pháp lý dự án được nêu tại mục II. Văn bản này.

5. Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

Theo quy định tại Điều 24 Nghị định 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng (*được bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 123 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng*); theo khoản 2 Điều 3 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ và tại Phụ lục III, Nghị định số 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: Các công trình Nhà ở thấp tầng không thuộc đối tượng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng.

Như vậy đối với việc nghiệm thu 142 căn Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà, Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định và chịu trách nhiệm về việc nghiệm thu nêu trên. Chủ đầu tư đã cung cấp biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng:

Dự án đáp ứng điều kiện thể hiện tại các Biên bản nghiệm thu được nêu tại mục 5.II Văn bản này.

B. Thông tin về các điều kiện nhà ở xã hội có sẵn tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023:

1. Khu vực nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt:

Dự án đáp ứng điều kiện này, thể hiện tại các Biên bản nghiệm thu được nêu tại mục 5.II Văn bản này.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở thì 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.

Chủ đầu tư cam kết chưa thế chấp 142 căn nhà ở xã hội tại Văn bản số 55/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025.

3. Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 160 của Luật Nhà ở năm 2023:

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc cam kết đáp ứng điều kiện này tại văn bản số 54/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ, tài liệu và kết quả đã triển khai thi công tại hiện trường Dự án, Sở Xây dựng **thông báo 142 căn nhà ở xã hội** tại Khu Nhà ở xã hội (khu vực 3) thuộc Dự án Khu đô thị Thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản có sẵn được đưa vào kinh doanh.

V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

1. Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, quyết định giá bán, nhà ở có sẵn tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực; chịu trách nhiệm về cam kết của chủ đầu tư tại các văn bản số 54/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025 và văn bản số 55/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025 của Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

2. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở có sẵn tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định tại Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Ký hợp đồng mua bán nhà ở có sẵn tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐCP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản có liên quan, trong đó lưu ý:

- Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho bên mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua, trừ trường hợp bên mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

- Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở trong dự án.

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG QUẢNG TRỊ

Sở Xây dựng đề nghị Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (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 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Thực hiện việc bán nhà ở có sẵn theo đúng đối tượng, hình thức, điều kiện, nguyên tắc và trình tự, thủ tục quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các văn bản pháp luật có liên quan.

3. Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn theo quy định tại Điều 16 Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định pháp luật liên quan.

4. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh Quảng Trị về tính chính xác của tài liệu, số liệu đã cung cấp và nội dung tại Văn bản số 54/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025 và Văn bản cam kết số 55/2025/CV-VCR-PTDA ngày 14/10/2025. Sở Xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở 2023; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy.

5. Thực hiện công khai thông tin trước khi đưa bất động sản vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

6. Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án và tình hình giao dịch tại Dự án theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail biết để tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Các Sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Ngân hàng NN khu vực VIII;
- CN Ngân hàng CSXH tỉnh;
- Thuế tỉnh;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- TT điều hành thông tin tỉnh (để đăng tải theo quy định);
- Văn phòng Sở (để đăng tải Website Sở);
- Lưu: VP, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Văn Đức Lợi