

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 120 căn nhà ở xã hội
(tòa nhà T1) hình thành trong tương lai
đủ điều kiện được bán, cho thuê mua
thuộc Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2.

Quảng Trị, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 639/2025/CV-MKG-BĐT ngày 10/10/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông kèm theo các hồ sơ, tài liệu dự án có liên quan về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tòa T1 dự án nhà ở xã hội Bảo Ninh 2.

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 quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

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 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 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;

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 Biên bản kiểm tra hồ sơ và hiện trường ngày 15/10/2025 của Sở Xây dựng;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (Chủ đầu tư) cung cấp kèm theo tại Văn bản số 639/2025/CV-MKG-BĐT ngày 10/10/2025 và Văn bản cam kết số 654/2025/CV-MKG-BĐT ngày 10/10/2025, sau khi kiểm tra hồ sơ và hiện trường theo quy định và kết quả Chủ đầu tư 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 Dự án: Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Người đại diện: Ông Đặng Minh Huệ - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

4. Diện tích đất: 17.827,50 m².

5. Quy mô dự án:

- Tổng diện tích khu đất: 17.827,50m².

- Chiều cao tối đa: 9 tầng.

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 53.301,0m².

- Tổng số căn hộ: 568 căn hộ.

6. Tổng mức đầu tư: 560.417.000.000 đồng (*Năm trăm sáu mươi tỷ, bốn trăm mười bảy triệu đồng*).

7. Nguồn vốn: Vốn tự có và nguồn vốn hợp pháp khác.

8. Tình hình triển khai thực hiện dự án:

- Ngày khởi công thực hiện dự án: 09/07/2025.

- Ngày dự kiến hoàn thành: 28/06/2027.

- Tiến độ thực hiện: Đã hoàn thành phần móng Tòa nhà T1.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Văn bản số 1914/UBND-TH ngày 13/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;

- Quyết định số 2151/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư cấp lần đầu ngày 13/11/2018 điều chỉnh lần thứ 1 ngày 09/8/2022;

- Quyết định số 2150/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư cấp lần đầu ngày 13/11/2018 điều chỉnh lần thứ 2 ngày 26/7/2024;

- Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;

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

- Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Khu đô thị Bảo Ninh 2 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 14/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ lô đất ký hiệu BT8, OTM11, CX13 và đường giao thông thuộc Quy hoạch điều chỉnh cục bộ Khu đô thị Bảo Ninh 2 trong đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

- Văn bản số 224/SXD-QLXD ngày 10/02/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2.

- Quyết định số 399/QĐ-HĐQT ngày 06/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án Đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2.

- Giấy phép xây dựng số 2166/GPXD ngày 09/6/2025 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình cấp.

- Thông báo khởi công công trình số 342/2025/TB-MKG ngày 01/7/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

- Văn bản số 1647/SXD-ĐTHT&KTXD ngày 16/5/2025 của Sở Xây dựng Quảng Bình về việc xác nhận hoàn thành xây dựng, đưa vào sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới.

- Báo cáo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội số 145/BC-VQH ngày 02/10/2025 của Viện Quy hoạch Xây dựng Quảng Trị.

- Biên bản số 01/HTĐVSD/MONG TOA-T1 ngày 08/10/2025 về nghiệm thu phần móng Toà nhà T1.

- Quyết định số 638/2025/QĐ-HĐQT ngày 09/10/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về việc phê duyệt giá bán nhà ở Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 1);

- Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam

Mê Kông thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 2);

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số giấy chứng nhận DP 853524, số vào sổ cấp GCN CT15404.

4. Hồ sơ thế chấp

- Hợp đồng cho vay số BCLC-6394-01 ngày 29/7/2025 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông đối với Dự án “Đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2”;

5. Văn bản liên quan khác:

- Văn bản số 639/2025/CV-MKG-BĐT ngày 10/10/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tòa T1 dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2;

- Văn bản số 654/2025/CV-MKG-BĐT ngày 10/10/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về việc cam kết giải chấp tài sản tòa T1 tại Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2.

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

1. Số lượng căn hộ mở bán:

Tòa nhà T1 thuộc Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2, cụ thể như sau:

- Tổng diện tích sàn mở bán: 7.807,2m².

- Số căn hộ mở bán: 120 căn hộ, trong đó:

+ Căn hộ 1 phòng ngủ diện tích từ 30m² - 55m²: 16 căn hộ.

+ Căn hộ 2 phòng ngủ diện tích từ 55m² - 70m²: 104 căn hộ.

2. Giá bán: Căn cứ Quyết định số 638/2025/QĐ-HĐQT ngày 09/10/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về phê duyệt giá bán nhà ở dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Giá bán bình quân **18.200.000 đồng/1m²** (Mười tám triệu hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông). Giá bán trên đã bao gồm 5% thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm chi phí bảo trì 2%.

IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐÃ ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC BÁN, CHO THUÊ MUA

A. Thông tin về các điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án đã đáp ứng để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cụ thể như sau:

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

- Thông báo khởi công công trình số 342/2025/TB-MKG ngày 01/7/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất:

- Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 25/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông để thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 1);

- Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (Đợt 2);

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số giấy chứng nhận DP 853524, số vào sổ cấp GCN CT15404.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

a. Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 2166/GPXD ngày 09/6/2025 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình cấp.

b. Thông báo khởi công:

- Thông báo khởi công công trình số 342/2025/TB-MKG ngày 01/7/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

c. Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; nghiệm thu phần móng theo quy định

- Văn bản số 1647/SXD-ĐTHT&KTXD ngày 16/5/2025 của Sở Xây dựng Quảng Bình về việc xác nhận hoàn thành xây dựng, đưa vào sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới.

- Biên bản số 01/HTĐVSD/MONG TOA-T1 ngày 08/10/2025 về nghiệm thu phần móng Toà nhà T1.

4. Trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán:

- Văn bản số 639/2025/CV-MKG-BĐT ngày 10/10/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tòa T1 dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2;

5. Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội

dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán:

- Văn bản số 1914/UBND-TH ngày 13/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2;

- Quyết định số 2151/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư cấp lần đầu ngày 13/11/2018 điều chỉnh lần thứ 1 ngày 09/8/2022;

- Quyết định số 2150/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư cấp lần đầu ngày 13/11/2018 điều chỉnh lần thứ 2 ngày 26/7/2024;

6. 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 639/2025/CV-MKG-BĐT ngày 10/10/2025

- Chủ đầu tư chấp hành các quy định của pháp luật trong lĩnh vực hoạt động xây dựng, quản lý trật tự xây dựng khi triển khai thi công xây dựng công trình toà nhà T1 thuộc Dự án, Sở Xây dựng chưa phát hiện vi phạm về trật tự xây dựng.

7. 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://nammekong.net/>

B. Thông tin về các điều kiện của nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua theo quy định tại khoản 3 Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023:

(1) 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 trường hợp phải có giấy phép xây dựng;

*(2) Đã hoàn thành việc xây dựng **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 nước, 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp:*

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 chung cư cấp III 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 hạng mục phần móng toà nhà T1 thuộc Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2, Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành hạng mục phần móng 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 hạng mục phần móng toà nhà T1 (Biên bản số 01/HTĐVSD/MONG TOA-T1 ngày 08/10/2025);

- Chủ đầu tư cam kết giải chấp toàn bộ khoản vay của toà nhà T1 tại Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2 và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng tại Văn bản số 654/2025/CV-MKG-BĐT ngày 10/10/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh 120 căn hộ toà nhà T1 thuộc Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2 do Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông làm Chủ đầu tư và kết quả thực tế Chủ đầu tư triển khai thi công hoàn thành phần móng toà nhà T1 tại hiện trường, **Sở Xây dựng thông báo 120 căn nhà ở xã hội** phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai 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, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực; chịu trách nhiệm về cam kết của Chủ đầu tư tại các Văn bản số 639/2025/CV-MKG-BĐT và số 654/2025/CV-MKG-BĐT ngày 10/10/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

2. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Theo hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, thời điểm hiện tại chủ đầu tư Dự án đã thực hiện Hợp đồng cho vay số BCLC-6394-01 ngày 29/7/2025 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông đối với Dự án “Đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2”. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023: Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở đó thì **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 nhà ở với**

khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật Nhà ở năm 2023.

4. Ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo 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:

- Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- Việc bán nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023, theo đó: Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng số tiền ứng trước lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), tổng số tiền các lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG QUẢNG TRỊ

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (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. Về giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội: Chủ đầu tư đã xây dựng và thuê đơn vị tư vấn thẩm tra và đã phê duyệt tại Quyết định số 638/2025/QĐ-HĐQT ngày 09/10/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật, gửi hồ sơ về Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội. Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán cao hơn giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội 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.

3. 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 quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các văn bản pháp luật có liên quan.

4. Thực hiện việc huy động vốn và thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 và khoản 1 Điều 115 Luật Nhà ở năm 2023, 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 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

5. Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với khách hàng theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 và các quy định pháp luật liên quan.

6. 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 103/CV-TCH ngày 03/9/2025 và Văn bản cam kết số 654/2025/CV-MKG-BĐT ngày 10/10/2025. Sở Xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại khoản 3 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.

7. Tiếp tục triển khai đảm bảo thực hiện dự án theo quy hoạch, giấy phép xây dựng, thiết kế, tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

8. 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 tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 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 Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông biết để tổ chức thực hiện, đồng thời Sở Xây dựng thông báo đến các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Các Sở ban ngành cấp tỉnh;
- 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);
- VP Sở XD (để đăng tải Website Sở);
- Lưu: VP, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Văn Đức Lợi