

UBND TỈNH QUẢNG TRỊ
SỞ XÂY DỰNG

Số: 4335 /SXD-QLN
V/v thông báo 432 căn nhà ở xã hội
hình thành trong tương lai đủ điều
kiện được bán, cho thuê mua tại dự án
Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1

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

Quảng Trị, ngày 20 tháng 11 năm 2025

Kính gửi: Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt -
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 438/2025/CV/LD/TĐTC ngày 06/11/2025 của Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu 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 dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1;

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 số 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 hiện trường ngày 13/11/2025 của Sở Xây dựng; Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu (Chủ đầu tư) cung cấp kèm theo tại Văn bản số 438/2025/CV/LD/TĐTC ngày 06/11/2025, 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 1.

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

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu.

4. Diện tích đất: 18.824,5 m².

5. Quy mô dự án:

- Tổng diện tích khu đất: 18.824,5 m².
- Diện tích xây dựng công trình NOXH: 4.120,22 m².
- Chiều cao tối đa: 9 tầng, 1 tum.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 35.764,5 m².
- Tổng số căn hộ: 432 căn.

6. Tình hình triển khai thực hiện dự án:

- Ngày khởi công thực hiện dự án: 19/08/2025.
- Ngày dự kiến hoàn thành: Quý IV/2026.
- Tiến độ thực hiện: Đã hoàn thành phần móng tòa A và tòa B.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

- Quyết định số 2549/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1);

- Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 22/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị về việc giao Chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1) cho Liên danh công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu;

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

- Quyết định 2816/QĐ-UBND ngày 24/8/2018 của Ủy ban nhân dân 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 04/QĐ/LD/TĐ-TC ngày 06/8/2025 của Liên danh Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau Thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1);

- Quyết định số 04-2/QĐ-TĐ/LCNT-BN1 ngày 09/08/2025 của Liên danh Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu về việc phê duyệt dự toán xây dựng công trình Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1;

- Quyết định số 05/QĐ/LD/TĐ-TC ngày 12/9/2025 của Liên danh Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau Thiết kế cơ sở - Dự toán xây dựng công trình dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1);

- Giấy phép xây dựng số 1286/GPXD ngày 15/8/2025 của Sở Xây dựng về cấp cho Liên danh Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu được phép xây dựng Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1;

- Thông báo khởi công số 01/TB/LD/TĐ-TC ngày 16/8/2025 của Liên danh Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu về thông báo khởi công Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1;

- Công văn số 1127/SXD-QLN ngày 27/5/2022 của Sở Xây dựng Quảng Bình về việc xác nhận khối lượng thi công các hạng mục công trình thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1), xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NOXH/HTGD ngày 10/10/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành phần móng toà A;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NOXH/HTGD ngày 12/10/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành phần móng toà B;

3. Thông tin về đất đai của dự án:

Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Đồng Hới về việc thu hồi đất, giao đất cho Liên danh Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu để thực hiện dự án khu Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1) tại phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

4. Hồ sơ thể chấp:

- Hợp đồng cho vay số BCLC-10561-01 ngày 08/10/2025 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt đầu tư thực hiện đối với Dự án “Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1”;

- Hợp đồng cho vay số TOANCAU/2025 ngày 08/10/2025 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu đầu tư thực hiện đối với Dự án “Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1”.

5. Thông tin về giá bán:

- Báo cáo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội tại Văn bản số 2345/VKT-CC ngày 04/11/2025 của Viện Kinh tế xây dựng;

- Thuyết minh phương án giá bán nhà ở xã hội dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1;

- Quyết định số 06/QĐ/LD/TĐ-TC ngày 05/11/2025 của Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu về việc phê duyệt giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1).

6. Văn bản liên quan khác:

Văn bản số 438/2025/CV/LD/TĐTC ngày 06/11/2025 của Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1.

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 A và toà B thuộc dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1, cụ thể như sau:

- Tổng diện tích sàn mở bán: 11.691,28 m².

- Số căn hộ mở bán: 432 căn cụ thể như sau:

STT	Căn hộ Loại	Diện tích (m ²)	Số lượng (căn)	Ghi chú
1	Căn loại A*	58,85	24	2 ngủ + 2 WC
2	Căn loại A	58,85	40	2 ngủ + 2 WC
3	Căn loại A1	59,60	80	2 ngủ + 2 WC
4	Căn loại B	54,58	208	2 ngủ + 1 WC
5	Căn loại C	35,00	48	1 ngủ + 1 WC
6	Căn loại C1	39,42	16	1 ngủ + 1 WC
7	Căn loại D	74,05	16	3 ngủ + 2 WC

2. Giá bán: Căn cứ Quyết định số 06/QĐ/LD/TĐ-TC ngày 05/11/2025 của Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu về việc phê duyệt giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1).

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 số 01/TB/LD/TĐ-TC ngày 16/8/2025 của Liên danh Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu về thông báo khởi công Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1.

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

Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Đồng Hới về việc thu hồi đất, giao đất cho Liên danh Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu để thực hiện dự án khu Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1) tại phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

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

Giấy phép xây dựng số 1286/GPXD ngày 15/8/2025 của Sở Xây dựng về cấp cho Liên danh công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu được phép xây dựng Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1.

b. Thông báo khởi công:

Thông báo khởi công số 01/TB/LD/TĐ-TC ngày 16/8/2025 của Liên danh công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu.

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:

- Công văn số 1127/SXD-QLN ngày 27/5/2022 của Sở Xây dựng Quảng Bình về việc xác nhận khối lượng thi công các hạng mục công trình thuộc dự án Khu đô

thị Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1), xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NOXH/HTGD ngày 10/10/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành phần móng toà A;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NOXH/HTGD ngày 12/10/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành phần móng toà B.

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 438/2025/CV/LD/TĐTC ngày 06/11/2025 của Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu về việc đề nghị xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1.

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:

- Quyết định số 2549/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1);

- Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 22/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị về việc giao Chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 (sử dụng quỹ đất 20% tại dự án Khu đô thị Bảo Ninh 1) cho Liên danh Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt - Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu.

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 438/2025/CV/LD/TĐTC ngày 06/11/2025;

- 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 Tòa A và Tòa B 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://toancaugroups.ghost.io/nha-o-xa-hoi-bao-ninh-1/>

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:

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: *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;*

*(1) 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:*

- Chủ đầu tư đã cung cấp biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NOXH/HTGD ngày 10/10/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành phần móng toà A và biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NOXH/HTGD ngày 12/10/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành phần móng toà B;

- Chủ đầu tư cam kết giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở 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 theo quy định tại Văn bản số 438/2025/CV/LD/TĐTC ngày 06/11/2025 của Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu.

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 tại dự án Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1 do Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu, **Sở Xây dựng thông báo 432 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 438/2025/CV/LD/TĐTC ngày 06/11/2025 của Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu.

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-10561-01 ngày 08/10/2025 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với Công ty TNHH xây dựng Tiến Đạt đầu tư thực hiện đối với Dự án “Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1” và Hợp đồng cho vay số TOANCAU/2025 ngày 08/10/2025 ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với Công ty CPĐT xây lắp Toàn Cầu đầu tư thực hiện đối với Dự án “Nhà ở xã hội Bảo Ninh 1”. 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 TỈNH QUẢNG TRỊ

Sở Xây dựng đề nghị Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu (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 sửa đổi 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 06/QĐ/LD/TĐ-TC ngày 05/11/2025 của Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu, 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 438/2025/CV/LD/TĐTC ngày 06/11/2025. 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 đến Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Tiến Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Toàn Cầu; đồng thời thông báo đến các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết, thực hiện./.

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