

UBND TỈNH QUẢNG TRỊ
SỞ XÂY DỰNG

Số: 4639 /SXD-QLN
V/v thông báo 280 căn nhà ở xã hội
(Khối nhà A) hình thành trong tương lai
đủ điều kiện được bán, cho thuê mua
thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm
thành phố Đồng Hới.

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

Quảng Trị, ngày 11 tháng 6 năm 2026

Kính gửi: Công ty TNHH Nhà ở xã hội Trung tâm Đồng Hới.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 0806/NOXH-QLDA ngày 08/6/2026 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội Trung tâm Đồng Hới về việc xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai toà tháp A- Dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới kèm theo các hồ sơ, tài liệu dự án có liên quan về việc xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua, bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới (Khối nhà A);

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 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 9/2/2026 của Chính phủ về ngày 7/4/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 7/4/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP).

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 11/6/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị;

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH Nhà ở xã hội Trung tâm Đồng Hới (Chủ đầu tư) cung cấp kèm theo tại Văn bản số 0806/NOXH-QLDA ngày 8/6/2026, 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: Dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới.

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

3. Nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Phúc Thành Quảng Bình - Công ty TNHH - Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng tổng hợp Toàn Cầu

4. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nhà ở xã hội Trung tâm Đồng Hới.

5. Diện tích đất: 8.749,5m²

6. Quy mô dự án:

- Tổng diện tích khu đất: 8.749,5 m²

- Diện tích xây dựng công trình NOXH: 3.543,8 m²

- Chiều cao tối đa: 15 tầng + 01 tum.

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 51.297,4 m².

- Tổng số căn hộ: 560 căn (Khối nhà A: 280 căn); (Khối nhà B: 280 căn).

7. Tổng mức đầu tư: 636.890.000.000 đồng (*Sáu trăm ba mươi sáu tỷ, tám trăm chín mươi ngàn đồng chẵn*).

8. Nguồn vốn: Vốn tự có của Chủ đầu tư và nguồn vốn hợp pháp khác.

9. Tình hình triển khai thực hiện dự án:

- Ngày khởi công thực hiện dự án: 19/12/2025.

- Ngày hoàn thành (dự kiến): 31/12/2027.
- Tiến độ thực hiện: Đã hoàn thành phần móng Khối nhà A.

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 26/8/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư (cấp lần đầu, ngày 26/8/2025) Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới;

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

- Quyết định số 2403/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch khu vực các lô đất ký hiệu OM4, OM5 và phần đường giao thông kết nối thuộc đồ án Quy hoạch phân khu phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

- Văn bản số 4057/UBND-KTHT&ĐT ngày 14/11/2025 của UBND phường Đồng Hới về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới.

- Quyết định giao đất số 5481/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của UBND phường Đồng Hới về việc thu hồi đất, giao đất cho Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới để thực hiện Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới tại Tổ dân phố Đức Trường, Phường Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Dự án.

- Kết quả thẩm tra Báo cáo Nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới số 162/VQH-TKXD ngày 10/10/2025 của Viện Quy hoạch xây dựng tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 1210/QĐ-PTQB ngày 12/10/2025 của Công ty CP Phúc Thành Quảng Bình về việc phê duyệt Dự án Khu nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới;

- Kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới số 219/TTr-VQH ngày 8/12/2025 của Viện Quy hoạch xây dựng tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 1012/QĐ-NOXH TTĐH ngày 16/12/2025 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới.

- Kết quả thẩm tra điều chỉnh hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới số 65a/TTr-VQH ngày 9/4/2026 của Viện Quy hoạch xây dựng tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 1204/QĐ-NOXH TTĐH ngày 12/04/2026 của Công ty TNHH nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới về việc phê duyệt điều chỉnh Thiết kế bản vẽ thi công và Tổng dự toán dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới

- Căn cứ các Văn bản thỏa thuận: số 320/NQB-KHKT ngày 12/9/2025 của Công ty CP cấp nước Quảng Bình về thỏa thuận phương án đầu nối cấp nước; số 169/KHKT-MTĐT ngày 15/9/2025 của Công ty CP Môi trường và PTĐT Quảng Bình về thỏa thuận phương án thoát nước thải, nước mưa; số 534/TC-QC của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận cao độ tĩnh không.

- Giấy phép xây dựng số 5271/GPXD ngày 16/12/2025; Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 3851/GPXD ngày 21/5/2026 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị cấp.

- Thông báo khởi công số 1712/TB-NOXH ngày 17/12/2025 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới về việc khởi công Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới;

- Báo cáo kết quả thẩm tra phương án giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới số 76/BC-VQH ngày 22/4/2026 của Viện Quy hoạch xây dựng tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 2204/QĐ-NOXH TTĐH ngày 22/4/2026 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới về việc phê duyệt giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới;

- Văn bản số 3597/TB-SXD ngày 13/05/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị về việc công khai thông tin giá bán và tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NOXH TT/HTGD/TOA-A dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới ngày 08/06/2026.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

Quyết định số 5481/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của UBND phường Đồng Hới về việc chuyển mục đích, giao đất cho Công ty TNHH nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới để thực hiện Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AA05102258; Sổ vào sổ cấp GBCN CX264.

4. Hồ sơ thế chấp:

Chủ đầu tư chưa thực hiện thế chấp Dự án tại các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam (chủ đầu tư có cam kết tại Văn bản số 0806/NOXH-QLDA ngày 08/6/2026).

5. Thông tin về giá bán:

- Báo cáo kết quả thẩm tra phương án giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới số 76/BC-VQH ngày 22/4/2026 của Viện Quy hoạch xây dựng tỉnh Quảng Trị;

- Quyết định số 2204/QĐ-NOXH-TTĐH ngày 22/4/2026 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới về việc phê duyệt giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới.

6. Văn bản liên quan khác:

Văn bản số 0806/NOXH-QLDA ngày 8/6/2026 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội Trung tâm Đồng Hới về việc xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới

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

Số lượng căn hộ mở bán: 280 căn hộ thuộc Khối nhà A - Dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới, cụ thể như sau:

- Tổng diện tích sàn mở bán: 17.455,40 m²

- Số căn hộ mở bán: 280 căn, cụ thể như sau:

STT	Loại căn	Diện tích (m²)	Số lượng (căn)	Ghi chú
1	Căn loại A1	56,9	36	
2	Căn loại A2	68,6	8	
3	Căn loại A3	68,7	34	
4	Căn loại A4	69,4	28	
5	Căn loại A5	74,1	4	
6	Căn loại A6	73,3	4	
7	Căn loại A7	68,3	4	
8	Căn loại A8	68,4	4	
9	Căn loại A9	69,5	14	
10	Căn loại A10	35,2	14	
11	Căn loại A11	57,0	90	
12	Căn loại A12	74,2	10	
13	Căn loại A13	73,5	10	
14	Căn loại A14	68,5	20	

2. Giá bán: Căn cứ Quyết định số 2204/QĐ-NOXH TTĐH ngày 22/4/2026 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới về việc phê duyệt giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới.

Giá bán bình quân **18.900.000 đồng/m²** (*Bằng chữ: Mười tám triệu chín trăm nghìn đồng trên một mét vuông*), giá bán đã bao gồm 5% thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm chi phí bảo trì 2%; chủ đầu tư không áp dụng hệ số Ki đối với từng căn.

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 1712/TB-NOXH ngày 17/12/2025 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới về việc khởi công Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới.

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

Quyết định số 5481/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của UBND phường Đồng Hới về việc chuyển mục đích, giao đất cho Công ty TNHH nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới để thực hiện Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AA05102258; Sổ vào sổ cấp GCN CX264.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

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

Giấy phép xây dựng số 5271/GPXD ngày 16/12/2025; Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 3851/GPXD ngày 21/5/2026 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị cấp.

b. Thông báo khởi công:

Thông báo khởi công số 1712/TB-NOXH ngày 17/12/2025 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới về việc khởi công Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới.

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:

Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NOXH TTĐH/HTGD/TOA-A dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới ngày 08/06/2026.

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 0806/NOXH-QLDA ngày 8/6/2026 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội Trung tâm Đồng Hới về việc xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới.

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 1108/QĐ-UBND ngày 26/8/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư Dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới

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 0806/NOXH-QLDA ngày 08/6/2026 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội Trung tâm Đồng Hới

- 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, 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: www.nhaoxahoidonghoi.vn; Sở Xây dựng đã thông báo công khai thông tin giá bán và tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội trung tâm thành phố Đồng Hới tại văn bản số 3597/TB-SXD ngày 13/05/2026.

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:

- Chủ đầu tư đã cung cấp Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng số 01/NOXHTT/HTGD/TOA-A dự án Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới ngày 08/06/2026;

- Chủ đầu tư chưa thực hiện thế chấp Dự án tại các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam (chủ đầu tư có cam kết tại Văn bản số 0806/NOXH-QLDA ngày 08/6/2026).

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 Khu Nhà ở xã hội Trung tâm thành phố Đồng Hới do Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới lập, **Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị thông báo 280 căn nhà ở xã hội (Khối nhà A)** 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 Công văn số 0806/NOXH-QLDA ngày 8/6/2026 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới.

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 chưa thực hiện thế chấp Dự án tại các tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

Trường hợp Chủ đầu tư có nhu cầu thế chấp dự án để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án thì 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; Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 9/2/2026 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.

5. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 Nghị định 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG TRỊ

Sở Xây dựng đề nghị Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới (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 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 2204/QĐ-NOXHTTĐH ngày 22/4/2026 của Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới, 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 Công văn số 0806/NOXH-QLDA ngày 8/6/2026. 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 Công ty TNHH Nhà ở xã hội trung tâm Đồng Hới; 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 (đ/b);
- Ngân hàng Nhà nước KV8;
- CN Ngân hàng CSXH tỉnh;
- Thuế tỉnh;
- UBND các xã, phường, đặc khu (đ/b);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- TT điều hành thông tin tỉnh (để đăng tải);
- VP Sở XD (để đăng tải Website Sở);
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Văn Đức Lợi