

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

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

Quảng Ngãi, ngày tháng 6 năm 2025

V/v Thông báo nhà ở hình thành
trong tương lai đủ điều kiện được
bán, cho thuê mua tại dự án Chính
trang đô thị Khu Nam sông Trà
Khúc, phường Lê Hồng Phong,
thành phố Quảng Ngãi

Kính gửi: Liên danh Công ty CP Đầu tư Xây dựng
Thương mại Trần Gia Hân - Công ty CP
Phát triển Tài sản Việt Nam
(Đại diện liên danh: Công ty CP Đầu tư
Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân)

Ngày 04/6/2025, thông qua Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục
hành chính tỉnh, Sở Xây dựng tiếp nhận Hồ sơ đề nghị giải quyết Thông báo
nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự
án Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong,
thành phố Quảng Ngãi của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng
Thương mại Trần Gia Hân - Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam
(gọi tắt là Chủ đầu tư);

Căn cứ: (1) Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở
năm 2023; (2) Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết
một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị định số 95/2024/NĐ-
CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở của Chính
phủ.

Để giải quyết nội dung đề xuất của Chủ đầu tư, Sở Xây dựng đã có
Công văn số 1013/SXD-QLN ngày 28/4/2025 lấy ý kiến các đơn vị có liên
quan. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan¹ và hồ sơ dự án do
chủ đầu tư cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin Dự án

1. Tên dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê
Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi.

2. Địa chỉ dự án: Phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi.

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại
Trần Gia Hân (Địa chỉ: Đường Phạm Quang Ảnh, tổ 6, phường Lê Hồng

¹ Văn bản số 950/CCTKV.XII-CNTK-QNG ngày 09/5/2025 của Chi cục Thuế khu vực XII; Văn bản số 317/CTHADS-NV ngày 09/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi; Văn bản số 637/VPĐKĐ-ĐKCGCN ngày 09/5/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; Văn bản số 1315/UBND-XD ngày 09/5/2025 của UBND thành phố Quảng Ngãi; Văn bản số 1200/STC-HCSN&DN ngày 09/5/2024 của Sở Tài chính

Phong, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.) và Công ty Cổ phần Phát triển tài sản Việt Nam (Địa chỉ: DL.F07, khu nhà ở thấp tầng A1TT1, đường Nguyễn Văn Huyền, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam).

4. Quy mô dự án: Diện tích khu đất: 15.838,2 m²; 55 căn nhà thấp tầng.

II. Pháp lý của Dự án

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4300793484 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân do Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Ngãi cấp lần đầu ngày 20/01/2017; điều chỉnh lần thứ 10 ngày 03/4/2024;

- Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, Phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi.

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

2.1. Hồ sơ quy hoạch:

- Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 25/9/2015 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi;

- Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 15/03/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị mới phục vụ tái định cư khu II Đê bao, thành phố Quảng Ngãi.

2.2. Hồ sơ thiết kế:

- Thông báo số 2480/SXD-QLHĐXD ngày 30/11/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật);

- Quyết định số 03/QĐ-HĐQT ngày 03/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân về việc phê duyệt dự án Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật);

- Quyết định số 04/QĐ-TGH ngày 13/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật);

- Thông báo số 249/SXD-QLHĐXD ngày 19/3/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây

dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi (Hạng mục: Nhà ở thấp tầng);

- Quyết định số 01.4/QĐ-HĐQT ngày 01/4/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân về việc phê duyệt dự án Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi (Hạng mục: Nhà ở thấp tầng);

- Quyết định số 09.4/TB-TGH ngày 09/4/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi. Hạng mục: Nhà ở thấp tầng;

- Quyết định số 10.4/QĐ-TGH ngày 10/4/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục: Nhà ở thấp tầng.

2.3. Hồ sơ xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 1889/GPXD-CT ngày 18/12/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi cấp cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân - Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam được phép xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi;

- Thông báo khởi công số 23/TB-TGH ngày 18/12/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân - Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam về việc thông báo khởi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi;

- Công văn số 02.6 /TB-TGH ngày 02/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng quy định tại tiết h điểm 2 khoản 30 Điều 1 của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

- Thông báo khởi công số 12.4/TB-TGH ngày 11/4/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân - Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi;

- Văn bản số 13.03/BC-TGH ngày 13/3/2025 của Chủ đầu tư về báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Biên bản số 01/NTGD ngày 27/03/2025 về nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án của Chủ đầu tư và

các đơn vị có liên quan;

- Văn bản số 12/BC-TGH ngày 31/3/2025 của Chủ đầu tư về báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình theo tiến độ dự án.

- Thông báo số 55/TB-SXD ngày 08/4/2025 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành theo tiến độ thi công xây dựng hạng mục công trình: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật);

- Công văn số 5170/STNMT-MT ngày 29/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập hồ sơ giấy phép môi trường đối với dự án đầu tư;

- Công văn số 18/TGH-TSVN ngày 04/11/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân - Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam về việc đăng ký môi trường cho dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi.

3. Thông tin về đất đai của Dự án

- Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, Phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi;

- Biên bản bàn giao mốc giới tại thực địa ngày 03/11/2023 cho đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc tại phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi;

- Các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu gắn liền với đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 29/5/2025, tờ bản đồ số 10; số vào sổ Giấy chứng nhận gồm: VP12390; VP12391; VP12392; VP12393; VP12394; VP12395; VP12396; VP12397; VP12398; VP12399; VP12400; VP12401; VP12402; VP12403; VP12404; VP12405; VP12406; VP12407; VP12408; VP12409; VP12410; VP12411; VP12412; VP12413; VP12414; VP12415; VP12416; VP12417; VP12418; VP12419; VP12420; VP12421; VP12422; VP12423; VP12424; VP12425; VP12426; VP12427; VP12428; VP12429; VP12430; VP12431; VP12432; VP12433; VP12434; VP12435; VP12436; VP12437; VP12438; VP12439; VP12469; VP12470; VP12471; VP12472; VP12473.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:

Căn cứ quy định của pháp pháp luật hiện hành, ý kiến của các cơ quan có liên quan, kiểm tra thực tế dự án, tình hình triển khai thực hiện dự án² và

² Thông báo số 140/TB-SXD ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng; Báo cáo số 24/TGH ngày 04/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân “V/v báo cáo giải trình về thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Chính trang đô thị khu Nam sông Trà

hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng xác nhận: 45 lô nhà ở hình thành trong tương lai thuộc NP1, NP2, NP3³ Dự án Chính trang đô thị Khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân - Công ty Cổ phần Phát triển tài sản Việt Nam làm Chủ đầu tư (Còn lại 10 lô nhà ở hình thành trong tương lai thuộc NP3 không thể tiếp cận hạ tầng nên chưa đủ điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định). Thông tin chi tiết 45 căn nhà ở hình thành trong tương lai theo biểu sau:

STT	Ký hiệu lô đất	Vị trí	Loại nhà ở	Diện tích lô đất (m ²)
1	NP1.01	NP1	Liên kề	152,00
2	NP1.02	NP1	Liên kề	120,00
3	NP1.03	NP1	Liên kề	120,00
4	NP1.04	NP1	Liên kề	120,00
5	NP1.05	NP1	Liên kề	120,00
6	NP1.06	NP1	Liên kề	120,00
7	NP1.07	NP1	Liên kề	120,00
8	NP1.08	NP1	Liên kề	120,00
9	NP1.09	NP1	Liên kề	424,90
10	NP1.10	NP1	Liên kề	120,00
11	NP1.11	NP1	Liên kề	120,00
12	NP1.12	NP1	Liên kề	120,00
13	NP1.13	NP1	Liên kề	120,00
14	NP1.14	NP1	Liên kề	120,00
15	NP1.15	NP1	Liên kề	421,26
16	NP1.16	NP1	Liên kề	120,00
17	NP1.17	NP1	Liên kề	120,00
18	NP1.18	NP1	Liên kề	120,00
19	NP1.19	NP1	Liên kề	120,00
20	NP1.20	NP1	Liên kề	120,00
21	NP1.21	NP1	Liên kề	120,00
22	NP1.22	NP1	Liên kề	120,00
23	NP1.23	NP1	Liên kề	160,00

Khúc, phường Lê Hồng Phong, TP Quảng Ngãi theo Thông báo số 140/TB-SXD ngày 14/5/2025 của Sở Xây dựng”

³Xác định tại Bản đồ quy hoạch sử dụng đất dự án Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, TP Quảng Ngãi được UBND thành phố Quảng Ngãi phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 15/03/2022; Giấy phép xây dựng số 1889/GPXD-CT ngày 18/12/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi và Bản vẽ Mặt bằng định vị hạng mục nhà ở thấp tầng đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 249/SXD-QLHĐXD ngày 19/3/2025.

24	NP2.01	NP2	Liên kề	140,00
25	NP2.02	NP2	Liên kề	120,00
26	NP2.03	NP2	Liên kề	120,00
27	NP2.04	NP2	Liên kề	120,00
28	NP2.05	NP2	Liên kề	120,00
29	NP2.06	NP2	Liên kề	120,00
30	NP2.07	NP2	Liên kề	120,00
31	NP2.08	NP2	Liên kề	120,00
32	NP2.09	NP2	Liên kề	140,00
33	NP3.11	NP3	Liên kề	120,00
34	NP3.12	NP3	Liên kề	120,00
35	NP3.13	NP3	Liên kề	120,00
36	NP3.14	NP3	Liên kề	120,00
37	NP3.15	NP3	Liên kề	423,08
38	NP3.16	NP3	Liên kề	120,00
39	NP3.17	NP3	Liên kề	120,00
40	NP3.18	NP3	Liên kề	120,00
41	NP3.19	NP3	Liên kề	120,00
42	NP3.20	NP3	Liên kề	120,00
43	NP3.21	NP3	Liên kề	120,00
44	NP3.22	NP3	Liên kề	120,00
45	NP3.23	NP3	Liên kề	152,00

IV. Thông tin về điều kiện 45 lô nhà ở liền kề hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua

- Nhà ở thuộc Chính trang đô thị Khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi có mục đích đầu tư xây dựng để kinh doanh đã được UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 20/3/2023.

- Nhà ở và các hạng mục công trình thuộc dự án đã được: (i) Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 2480/SXD-QLHĐXD ngày 30/11/2023 về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi (Hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật) và Công văn số 249/SXD-QLHĐXD ngày 19/3/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi (Hạng mục: Nhà ở thấp tầng); (ii) Hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án được chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 04/QĐ-TGH ngày

13/12/2023; (iii) Hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án được chủ đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 10.4/QĐ-TGH ngày 10/4/2025.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp Giấy phép xây dựng số 1889/GPXD-CT ngày 18/12/2024, được chủ đầu tư nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ thực hiện dự án. Hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng quy định tại tiết h điểm 2 khoản 30 Điều 1 của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

- Chủ đầu tư dự án đã có Văn bản số 12.4/TB-TGH ngày 11/4/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân - Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án: Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi.

- Các thửa đất thuộc NP1, NP2, NP3 (gồm 45 lô đất có nhà ở hình thành trong tương lai) đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 29/5/2025.

- Việc triển khai dự án đến thời điểm hiện tại đảm bảo tiến độ thực hiện dự án được UBND tỉnh phê duyệt⁴.

- Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan có liên quan, 45 lô đất nhà ở hình thành trong tương lai thuộc NP1, NP2, NP3 thuộc Dự án đến thời điểm hiện tại: Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ, cấm giao dịch theo quy định của pháp luật; Không có hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi; Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với dự án; Dự án cơ bản đáp ứng các yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ, trung thực của hồ sơ gửi Sở Xây dựng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua; chịu trách nhiệm về việc triển khai, thực hiện dự án đảm theo quy định của pháp luật hiện hành. Sở Xây dựng chỉ kiểm tra, xác nhận điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Nhà ở năm 2023.

⁴ Tại Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Chính trang đô thị khu Nam sông Trà Khúc, Phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi;

- 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, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

- Thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Thực hiện việc bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024.

- Sử dụng vốn đã huy động đảm bảo đúng mục đích để phát triển nhà ở và thực hiện dự án, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác; tuân thủ nguyên tắc huy động, sử dụng vốn theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 và pháp luật khác có liên quan.

- Thực hiện hoàn thành các nội dung theo yêu cầu của Sở Xây dựng tại điểm c khoản 2 Công văn số 55/TB-SXD ngày 08/4/2025.

- Thực hiện giải chấp (nếu có) trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng về việc mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Việc mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải đảm bảo nguyên tắc quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

2. Thực hiện nghiêm việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Thực hiện bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và quy định có liên quan.

4. Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định.

6. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch (quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị), điều chỉnh dự án dẫn đến thay đổi thông tin nhà ở được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (loại nhà, ký hiệu, vị trí, diện tích, ...) chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để điều chỉnh lại văn bản này đảm bảo theo quy định hiện hành.

7. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản xác nhận của Sở Xây dựng theo quy định.

8. Trường hợp thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai làm phát sinh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với dự án (nếu có) thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung vào ngân sách nhà nước theo quy định.

9. Trường hợp chủ đầu tư vi phạm các quy định về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thì Sở Xây dựng sẽ thu hồi lại văn bản này, chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và các tổ chức, cá nhân có liên quan về các vi phạm.

Sở Xây dựng thông báo để Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân - Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam (*Đại diện liên danh: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Trần Gia Hân*) biết, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Các Sở: TC, NN&MT;
- Chi cục Thuế khu vực XII;
- UBND thành phố;
- VP Đăng ký đất đai tỉnh;
- GD, PGD Sở (N.H.Hồng);
- Văn phòng Sở (*Đăng tải công khai trên CTT tin điện tử Sở Xây dựng*);
- Lưu: VT, QLNN(nbd).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Hồng