

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

V/v Thông báo nhà ở hình
thành trong tương lai đủ
điều kiện được bán, cho
thuê mua tại Dự án Khu nhà
ở thương mại thuộc dự án
Khu dân cư phía Bắc đường
Huỳnh Thúc Kháng (lần 2)

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

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Liên danh Công ty TNHH Đầu tư xây
dựng Lâm Sơn - Tổng Công ty CP Xuất
nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
(Đại diện liên danh: Công ty TNHH Đầu
tư xây dựng Lâm Sơn)

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 Khu nhà ở thương mại thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh
Thúc Kháng của Liên danh Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Lâm Sơn-Tổng
Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng 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 1806/SXD-QLN ngày 09/6/2025 lấy ý kiến các đơn vị có liên
quan¹. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan và hồ sơ dự án do
chủ đầu tư cung cấp; ý kiến thống nhất đề xuất của TP Quản Lý nhà, Sở Xây
dựng thông báo như sau:

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu nhà ở thương mại thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc
đường Huỳnh Thúc Kháng.

2. Địa chỉ dự án: Phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh
Quảng Ngãi.

¹ Văn bản số 1358/CCTKV.XII-CNTK-QNG ngày 13/6/2025 của Chi cục Thuế khu vực XII; Văn bản số 442/CTHADS-NV ngày 13/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi; Văn bản số 995/VPĐKĐ-ĐKCGCN ngày 13/6/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; Văn bản số 2016/STC-HCSN&DN ngày 16/6/2025 của Sở Tài chính; Văn bản số 3787/SNNMT-QLĐĐ ngày 16/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Văn bản số 1733/UBND-XD ngày 19/6/2025 của UBND thành phố Quảng Ngãi.

3. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Lâm Sơn (Địa chỉ: Thôn Phù Xá, xã Văn Môn, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh) và Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Địa chỉ: Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội).

4. Quy mô dự án: Diện tích khu đất: 28.049,08 m²; đầu tư xây dựng 133 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 2301000039 của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Lâm Sơn do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 22/01/2017; đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 14/8/2023.

- Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng, thành phố Quảng Ngãi.

- Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 04/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc gia hạn thời gian hoàn thành thực hiện đầu tư đối với khu đất trúng đấu giá thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Nghĩa Lộ, 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 4443/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng, thành phố Quảng Ngãi.

2.2. Hồ sơ thiết kế:

- Công văn số 1418/SXD-QLHĐXD ngày 29/7/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở thương mại thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng, thành phố Quảng Ngãi;

- Quyết định số 297/QĐ-LS ngày 29/7/2024 của Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Lâm Sơn về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở thương mại thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng; Hạng mục: Nhà ở thấp tầng;

- Quyết định số 307/QĐ-LS ngày 30/7/2024 của Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Lâm Sơn về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công Dự án Khu nhà ở thương mại thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh

Thúc Kháng, thành phố Quảng Ngãi; Hạng mục Nhà ở thấp tầng.

2.3. Hồ sơ xây dựng:

- Giấy phép xây dựng (các hạng mục hạ tầng kỹ thuật) số 27/GPXD-CT ngày 10/01/2024 của UBND thành phố Quảng Ngãi.

- Thông báo khởi công (hạng mục nhà ở) số 307/TB-LS ngày 30/7/2024 của Chủ đầu tư.

- Công văn số 1698/SXD-CL&VL ngày 05/9/2024 của Sở Xây dựng về Thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng.

- Văn bản số 20/CV-LS ngày 20/9/2024 của Chủ đầu tư về Giải trình thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc Dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng, thành phố Quảng Ngãi.

- Văn bản số 26.11/CV-LS ngày 26/11/2024 của Chủ đầu tư về Giải trình việc nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án.

- Báo cáo số 12.03/CV-LS ngày 12/3/2025 của Chủ đầu tư về Báo cáo hoàn thành khắc phục các nội dung kiểm tra trong thông báo số 1698/SXD-CL&VL ngày 05/9/2024 của sở Xây dựng

- Báo cáo số 08.04/BC-LS ngày 08/4/2025 của Chủ đầu tư về Báo cáo hoàn thành khắc phục theo Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình ngày 02/4/2025.

- Thông báo số 56/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 thi công xây dựng hạng mục công trình;

- Các Biên bản nghiệm thu hạng mục hạ tầng kỹ thuật:

- + Biên bản nghiệm thu số 01/GIAOTHONG/NTGD về nghiệm thu hạng mục công việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án, hạng mục Giao thông giữa Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát thi công và nhà thầu thi công ngày 15/9/2024.

- + Biên bản nghiệm thu số 02/HTKT/NTGD về nghiệm thu hạng mục công việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án, hạng mục Hạ tầng kỹ thuật giữa Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát thi công và nhà thầu thi công ngày 15/9/2024.

- + Biên bản nghiệm thu số 03/CX-CS/NTGD về nghiệm thu hạng mục công việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án, hạng mục Cây xanh, chiếu sáng giữa Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát thi công và nhà thầu thi công ngày 15/9/2024.

+ Biên bản nghiệm thu số 04/CAPDIEN/NTGD về nghiệm thu hạng mục công việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án, hạng mục Cấp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng giữa Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát thi công và nhà thầu thi công ngày 12/3/2025.

+ Biên bản nghiệm thu số 01/HANGMUC/NTHT về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án, hạng mục Hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng giữa Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát thi công và nhà thầu thi công ngày 12/3/2025.

3. Thông tin về đất đai của Dự án

- Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng, thành phố Quảng Ngãi.

- Đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 27/5/2025, tờ bản đồ số 4 và 5.

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 án và hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng xác nhận 122 căn nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu nhà ở thương mại thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi do Liên danh Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Lâm Sơn - Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam làm chủ đầu tư. Thông tin chi tiết như sau:

Mẫu nhà	Vị trí lô đất	Số căn	Diện tích lô đất (m ²)	Kích thước lô đất			Diện tích XD (m ²)	Tổng DT sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
				Dài (m)	Rộng (m)	Đa giác/ lô góc				
LK1										
G5	LK1-01	1	178,66			x	132,18	423,92	73,98	4
LK1AX	LK1-02	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK1-03	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1B	LK1-04	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1BX	LK1-05	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1AX	LK1-06	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK1-07	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1-08	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK1-09	1	120	20	6		102	345	85	4

Mẫu nhà	Vị trí lô đất	Số căn	Diện tích lô đất (m ²)	Kích thước lô đất			Diện tích XD (m ²)	Tổng DT sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
				Dài (m)	Rộng (m)	Đa giác/ lô góc				
LK1B	LK1-10	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1BX	LK1-11	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1AX	LK1-12	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK1-13	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1-14	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK1-15	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1B	LK1-16	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1BX	LK1-17	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1AX	LK1-18	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK1-19	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1-20	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1'										
G2B	LK1'-01	1	219,13			x	148,64	472,29	67,83	4
LK1A	LK1'-02	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1'-03	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1BX	LK1'-04	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1B	LK1'-05	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1A	LK1'-06	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1'-07	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK1'-08	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1'-09	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1BX	LK1'-10	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1B	LK1'-11	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1A	LK1'-12	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1'-13	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK1'-14	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1'-15	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1BX	LK1'-16	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1B	LK1'-17	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1A	LK1'-18	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1'-19	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK1'-20	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1'-21	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1BX	LK1'-22	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1B	LK1'-23	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1A	LK1'-24	1	120	20	6		102	345	85	4

Mẫu nhà	Vị trí lô đất	Số căn	Diện tích lô đất (m ²)	Kích thước lô đất			Diện tích XD (m ²)	Tổng DT sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
				Dài (m)	Rộng (m)	Đa giác/ lô góc				
LK1AX	LK1'-25	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK1'-26	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK1'-27	1	120	20	6		102	345	85	4
LK2	LK1'-28	1	102	12	8,5		91,34	302,95	89,55	4
LK3	LK1'-29	1	168	21	8		128	419,39	76,19	4
LK7										
G1B	LK7-01	1	162,21			x	126,48	413,18	77,97	4
LK1AX	LK7-02	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK7-03	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1B	LK7-04	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1BX	LK7-05	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1AX	LK7-06	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK7-07	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK7-08	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK7-09	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1B	LK7-10	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1BX	LK7-11	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1AX	LK7-12	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK7-13	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK7-14	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK7-15	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1B	LK7-16	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1BX	LK7-17	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1AX	LK7-18	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK7-19	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK7-20	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK7-21	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1B	LK7-22	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1BX	LK7-23	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1AX	LK7-24	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK7-25	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK7-26	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK7-27	1	120	20	6		102	345	85	4
G3B	LK7-28	1	154,43			x	121,92	391,75	78,95	4
LK8										
G3A	LK8-01	1	124,81			x	105,87	346,96	67,83	4

Mẫu nhà	Vị trí lô đất	Số căn	Diện tích lô đất (m ²)	Kích thước lô đất			Diện tích XD (m ²)	Tổng DT sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
				Dài (m)	Rộng (m)	Đa giác/ lô góc				
LK1A	LK8-02	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK8-03	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1BX	LK8-04	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1B	LK8-05	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1A	LK8-06	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK8-07	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK8-08	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK8-09	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1BX	LK8-10	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1B	LK8-11	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1A	LK8-12	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK8-13	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK8-14	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK8-15	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1BX	LK8-16	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1B	LK8-17	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1A	LK8-18	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK8-19	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK8-20	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK8-21	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1BX	LK8-22	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1B	LK8-23	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1A	LK8-24	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK8-25	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK8-26	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK8-27	1	120	20	6		102	345	85	4
G4	LK8-28	1	134,5			x	111,54	359,27	82,93	4
LK9										
G1A	LK9-01	1	159,87			x	159,87	407,2	77,99	4
LK1AX	LK9-02	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK9-03	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK9-04	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1BX	LK9-05	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1B	LK9-06	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1A	LK9-07	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK9-08	1	120	20	6		102	345	85	4

Mẫu nhà	Vị trí lô đất	Số căn	Diện tích lô đất (m ²)	Kích thước lô đất			Diện tích XD (m ²)	Tổng DT sàn (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao
				Dài (m)	Rộng (m)	Đa giác/ lô góc				
LK1A	LK9-09	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK9-10	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1BX	LK9-11	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1B	LK9-12	1	120	20	6		102	343,8	85	4
LK1A	LK9-13	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK9-14	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1A	LK9-15	1	120	20	6		102	345	85	4
LK1AX	LK9-16	1	120	20	6		102	345	85	4
G2A	LK9-17	1	206,79			x	142,62	458,1	68,97	4
Tổng cộng:		122	15.050,4							

IV. Thông tin về điều kiện 122 căn nhà ở liền kề hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua

- Nhà ở tại Dự án Khu nhà ở thương mại thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng 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 187/QĐ-UBND ngày 20/3/2023;

- Chủ đầu tư đã có Văn bản số 307/TB-LS ngày 30/7/2024 về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục nhà ở thấp tầng Dự án Khu nhà ở thương mại thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng;

- Hạng mục nhà ở của dự án thuộc trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Nhà ở và các hạng mục công trình thuộc dự án đã được: (i) Sở Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở thương mại thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng, thành phố Quảng Ngãi tại Công văn số 1418/SXD-QLHĐXD ngày 29/7/2024; (ii) Hạng mục hạ tầng kỹ thuật được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu tại Thông báo số 56/TB-SXD ngày 08/4/2025; (iii) Hạng mục nhà ở thấp tầng thuộc dự án được phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 307/QĐ-LS ngày 30/7/2024 của Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Lâm Sơn;

- Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các cơ quan có liên quan, 122 căn nhà ở liền kề hình thành trong tương lai tại 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.

- Việc triển khai dự án đến thời điểm hiện tại đảm bảo tiến độ thực hiện dự án được UBND tỉnh phê duyệt².

- Dự án được công khai thông tin như sau:

+ Chủ đầu tư đã gửi Sở Xây dựng Báo cáo cung cấp thông tin, dữ liệu dự án theo văn bản số 16/CV-LS ngày 16/9/2024 kèm theo Báo cáo theo Biểu mẫu 09 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ;

+ Chủ đầu tư đã gửi Sở Xây dựng Báo cáo cung cấp, cập nhật thông tin, dữ liệu dự án theo văn bản số 09.04/CV-LS ngày 09/4/2025 kèm theo Báo cáo theo Biểu mẫu 09 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ;

+ Trang thông tin điện tử của Chủ đầu tư tại địa chỉ <https://starlightquangngai.vn>.

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 bảo 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.

- 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

² Tại Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 04/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc gia hạn thời gian hoàn thành thực hiện đầu tư đối với khu đất trúng đấu giá thuộc dự án Khu dân cư phía Bắc đường Huỳnh Thúc Kháng, phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, thời hạn đến Quý IV/2026

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 Thông báo số 56/TB-SXD ngày 08/4/2025 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi.

- 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 4, 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 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 đề Liên danh Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Lâm Sơn-Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*Đại diện liên danh: Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Lâm Sơn*) biết, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Các Sở: Tài chính, NN&MT;
- Chi cục Thuế khu vực XII;
- Cục Thi hành án tỉnh;
- VP Đăng ký đất đai tỉnh;
- Sở: GD, PGD (N.H.Hồng);
- Văn phòng Sở (*Đăng tải công khai trên cổng TTĐT Sở Xây dựng*);
- Lưu: VT, QL.N.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Phúc Nhân