

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 đối với 21 căn nhà tại các lô đất ký hiệu LK-11, LK-13, LK-15 tại Dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu của Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà

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

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà (Địa chỉ: Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, tổ dân phố Trường Thọ Đông A, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi)

Ngày 17/12/2025, thông qua Trung tâm Trung tâm Phục vụ hành chính công 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 đối với 21 căn nhà tại các lô đất ký hiệu LK-11, LK-13, LK-15 tại Dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu của Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà (sau đây viết 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 3881/SXD-QLN ngày 18/12/2025 lấy ý kiến các đơn vị có liên quan¹ và tổ chức kiểm tra hiện trường nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với 21 căn nhà ngày 24/12/2025. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các đơn vị liên quan 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: Dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu.

2. Địa chỉ dự án: Phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà (Địa chỉ: Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, tổ dân phố Trường Thọ Đông A, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi).

¹ Văn bản số 3854/QNG-CNTK ngày 24/12/2025 của Thuế tỉnh Quảng Ngãi; Văn bản số 442/THADS-NV ngày 23/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi; Văn bản số 2223/VPĐKĐ-ĐKCGCN ngày 24/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; Văn bản số 5401/STC-QLĐTNN ngày 25/12/2025 của Sở Tài chính; Văn bản số 8586/SNNMT-QLĐĐ ngày 24/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Văn bản số 1259/UBND-PKTHĐT ngày 19/12/2025 của UBND phường Trương Quang Trọng.

4. Quy mô dự án:

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Theo Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 23/7/2021		Ghi chú
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	17.550,32	28,14	
1.1	Đất ở liền kề _ (LK)	16.421,783		
1.2	Đất ở tái định cư	1.128,537		
2	Đất công trình công cộng	338,23	0,54	
3	Đất trường học (Nhà trẻ - mẫu giáo) (TMN)	1.635,89	2,62	
4	Đất Thương mại dịch vụ _ (TMDV)	11.229,64	18,00	
4.1	Đất xây dựng Chợ mới Hàng Rượu	5.619,24		
4.2	Đất xây dựng Kí ốt kinh doanh	5.610,4		
5	Đất cây xanh công viên, mặt nước, TDTT _ (CX)	2.743,47	4,40	
6	Đất Hạ tầng kỹ thuật khu ở và đất đầu mối kỹ thuật	3.438,28	5,51	
6.1	Đất xây dựng Trạm xử lý nước thải	265,65	0,43	
6.2	Đất hành lang kỹ thuật, taluy	3.172,63	5,09	
7	Đất giao thông	25.436,66	40,78	
7.1	Bãi đỗ xe	2.256,60		
7.2	Giao thông	23.180,06		
	Tổng cộng:	62.372,49	100	

4.2. Các công trình nhà ở:

Quy hoạch lại toàn bộ dân cư xây dựng mới để có được một tuyến phố đẹp, hai bên là các dãy nhà ở xây dựng mới đồng bộ về kiến trúc, thoát nước, điện và đèn đường, vỉa hè lát gạch...

Các dãy nhà ở chia lô có chỉ tiêu diện tích theo nhiều loại, toàn dự án có 198 lô đất ở, diện tích nằm trong 60m² đến 160m². Các lô góc phố có diện tích lớn hơn để thiết kế xây dựng công trình đẹp, phù hợp với vị trí góc đường và đầu phố. Các công trình nhà ở chia lô được phép xây dựng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 5,0 lần, mật độ xây dựng tối đa đối với lô đất có diện tích nhỏ hơn ≤50 là 100%; ≤75m² tối đa là 90%; lô đất có diện tích 100m² là 80% và lô đất có diện tích 200m² mật độ xây dựng tối đa là 70%; đối với các lô đất có diện tích nằm giữa các giá trị nêu trên được tính bằng phương pháp nội suy.

Chiều cao tầng nhà ở chia lô có sự thay đổi theo từng đoạn phố nhằm tạo hiệu quả không gian kiến trúc cảnh quan.

4.3. Các công trình thương mại dịch vụ và công cộng.

- Công trình thương mại dịch vụ và chợ dân sinh trung tâm bao gồm:
- + Chợ dân sinh có chiều cao tối thiểu là 1 tầng, tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.
- + Công trình công cộng cấp phường:
- Nhà văn hoá, trường mầm non mẫu giáo... cao tối thiểu là 1 tầng, tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%

4.4. Quy mô các công trình cây xanh, sân vườn

- Tổng diện tích đất cây xanh, công viên trong khu vực quy hoạch bao gồm cây xanh Công viên, cây xanh trong khuôn viên các khu nhà ở và cây xanh vỉa hè của các tuyến đường trong khu vực dự án.

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 Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên mã số doanh nghiệp 4300794424 đăng ký lần đầu ngày 15/02/2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 03/04/2025;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số 4684017380 chứng nhận lần đầu ngày 29/6/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp và thay đổi lần thứ nhất ngày 07/9/2017;
- Quyết định số 2214/QĐ-UBND ngày 10/11/2016 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.
- Quyết định số 892/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.
- Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu.
- Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 16/11/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.
- Quyết định số 497/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu.
- Quyết định số 2524/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.
- Quyết định số 370/QĐ-UBND ngày 22/03/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2524/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá

tác động môi trường dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Quyết định số 28/2018/QĐ-ST ngày 09/04/2018 của Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Quyết định số 58/2018/QĐ-ST ngày 13/6/2018 của Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Quyết định số 119/2019/QĐ-ST ngày 05/6/2019 của Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Quyết định số 15.8/2025/QĐ-ST ngày 15/8/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình, dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi.

- Công văn số 3504/QNPC-KD ngày 11/7/2017 của Công ty điện lực Quảng Ngãi về việc đấu nối cấp điện cho dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Công văn số 1909/UBND ngày 09/04/2018 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc thoả thuận đấu nối đường giao thông và hệ thống thoát nước thải thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Công văn số 5865/UBND ngày 02/10/2018 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc thoả thuận thiết kế và phương án tổ chức giao thông của các nút giao thông thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu vào tuyến đường Nguyễn Văn Linh.

- Công văn số 74/C.ty ngày 13/04/2018 của Công ty cấp thoát nước và xây dựng Quảng Ngãi về việc thoả thuận điểm đấu nối cấp nước cho dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Công văn số 6937/UBND ngày 15/11/2018 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc thoả thuận đấu nối hệ thống thoát nước mưa thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, 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 về quy hoạch:

- Quyết định số 2555/QĐ-UBND ngày 09/5/2017 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi;

- Quyết định số 6299a/QĐ-UBND ngày 06/8/2018 của UBND thành phố

Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi;

- Quyết định số 2350/QĐ-UBND ngày 07/06/2019 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi;

- Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 23/07/2021 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

2.2. Hồ sơ về thiết kế:

- Báo cáo thẩm định số 1180/BCTĐ-SKHĐT ngày 01/9/2016 về việc Báo cáo thẩm định dự án đầu tư xây dựng chợ, khu dân cư phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Bắc đề xuất.

- Công văn số 34/SXD-ĐT&HT ngày 04/01/2018 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục Hạ tầng cơ sở dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Công văn số 699/SXD-ĐT&HT ngày 19/03/2018 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục Chợ Hàng Rượu thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Công văn số 3624/SXD-ĐT&HT ngày 15/11/2018 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh các hạng mục hạ tầng cơ sở dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Công văn số 927/SXD-ĐT&HT ngày 08/04/2019 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh các hạng mục Chợ Hàng Rượu thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu.

- Công văn số 499/SXD-ĐT&HT ngày 06/03/2019 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế thi công các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Công văn số 1873/SXD-ĐT-HT ngày 21/6/2019 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế thi công các hạng mục Chợ Hàng Rượu thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Công văn số 67/BCKQTTr_TTQH ngày 11/8/2025 của Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Quảng Ngãi trực thuộc Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc Thông báo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu

khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở liên kề thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi.

- Quyết định số 12.8/2025/QĐ-ST ngày 12/8/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở liên kề (10 mẫu nhà) thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi.

- Công văn số 70/KQTTr.BVTC-TTQH ngày 27/8/2025 của Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Quảng Ngãi trực thuộc Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình: Nhà ở liên kề thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi.

- Quyết định số 28.8/2025/QĐ-ST ngày 28/8/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công) và dự toán công trình Nhà ở liên kề xây thô hoàn thiện mặt ngoài thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi.

2.3. Hồ sơ về xây dựng:

- Giấy phép xây dựng số 20/GPXD ngày 19/5/2020 do Sở Xây dựng Quảng Ngãi cấp (cấp cho công trình Hạ tầng kỹ thuật và Thương mại dịch vụ).

- Thông báo số 872/TB-SXD ngày 24/12/2021 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng công trình Thương mại dịch vụ thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu.

- Thông báo số 04/TB-SXD ngày 12/01/2022 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật vụ thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu.

- Giấy phép xây dựng số 78/GPXD ngày 10/11/2025 do UBND phường Trương Quang Trọng cấp sử dụng cho nhà ở riêng lẻ 21 căn nhà ở liên kề (10 mẫu nhà).

- Công văn số 23.10/2025/TB-ST ngày 23/10/2025 Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng: Thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 21 căn liên kề (10 mẫu nhà) thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu.

- Các biên bản nghiệm thu công trình Hạ tầng kỹ thuật và Thương mại dịch vụ:

- + Biên bản nghiệm thu số I/HTCT ngày 01/8/2021 (công trình Thương mại dịch vụ);

- + Biên bản nghiệm thu số II/HTCT ngày 15/8/2021 về việc nghiệm thu hoàn thành (công trình Hạ tầng kỹ thuật).

- Công văn số 115/NT-PCCC&CNCH ngày 06/10/2021 của Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về việc nghiệm thu hạng mục PCCC công trình Hạ tầng kỹ thuật.

- Công văn số 132/NT-PCCC&CNCH ngày 03/10/2021 của Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ về việc nghiệm thu hạng mục PCCC công trình Thương mại dịch vụ.

- Cấp nước: đã bàn giao cho Công ty CP Cấp thoát nước và Xây dựng Quảng Ngãi theo Biên bản bàn giao ngày 22/10/2021.

- Cấp điện: đã bàn giao cho Điện lực Sơn Tịnh – Công ty điện lực Quảng Ngãi theo Biên bản bàn giao tạm ngày 30/6/2021.

- Thông tin liên lạc: Đơn vị cung cấp thông tin VNPT đã thi công và luôn cấp cung cấp tử dịch vụ viễn thông đến các lô đất theo Biên bản ghi nhớ hợp tác ngày 05/9/2022 với Chủ đầu tư.

3. Thông tin về đất đai của Dự án:

- Quyết định số 237/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất (đợt 1) đối với Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà để thực hiện dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

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 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 21 căn nhà tại các ô đất ký hiệu LK-11, LK-13, LK-15 tại Dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu của Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà. Thông tin chi tiết như sau:

[illegible]

Mẫu nhà	Vị trí lô áp dụng	Số căn	Diện tích lô đất (m ²)	Kích thước lô đất			Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
				Dài (m)	Rộng (m)	Đa giác/Lô góc				
G1	LK13-01	1	73,53			X	65,37	226	88,9	4
1A	LK13-03, LK13-05, LK13-07, LK13-09, LK13-11, LK13-13	6	75	15	5		67,5	223,46	90	4
1B	LK13-02, LK13-04, LK13-06, LK13-08, LK13-10, LK13-12	6	75	15	5		67,5	223,46	90	4
LK15										
2A	LK15-03, LK15-05	2	110	22	5		88	285,34	80	4
2B	LK15-04	1	110	22	5		88	285,34	80	4
Tổng cộng:		21						2620,93		

IV. Thông tin về điều kiện 21 căn nhà ở liền kề hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua:

- Nhà ở liền kề thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu có mục đích đầu tư xây dựng để kinh doanh đã được UBND tỉnh đề nghị tại Quyết định số 1474/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 việc cho phép quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu và chấp thuận chủ trương đầu tư Quyết định số 497/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

- Chủ đầu tư đã có Công văn số 23.10/2025/TB-ST ngày 23/10/2025 Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng: Thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 21 căn liền kề (10 mẫu nhà) thuộc dự án Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu.

- Công trình Nhà ở liền kề đã được: Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Quảng Ngãi-Sở Xây dựng Quảng Ngãi thẩm tra bản vẽ thiết kế thi công tại Công văn số 70/KQTTTr.BVTC-TTQH ngày 27/8/2025; phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Quyết định số 28.8/2025/QĐ-ST ngày 28/8/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà;

- Nhà ở đã được UBND phường Trương Quang Trọng cấp Giấy phép xây dựng số 78/GPXD ngày 10/11/2025.

- Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Thương mại dịch vụ được Sở Xây dựng Quảng Ngãi chấp thuận kết quả công tác nghiệm thu tại Thông báo số 872/TB-SXD ngày 24/12/2021 đối với công trình Thương mại dịch vụ và Thông báo số 04/TB-SXD ngày 12/01/2022 đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật;

- Dự 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 (*gồm: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*); 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 duyệt.

- Dự án được công khai thông tin trên Trang thông tin điện tử của doanh nghiệp tại địa chỉ <https://taybac.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 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 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 khoản 2 Thông báo số 872/TB-SXD ngày 24/12/2021, khoản 2 Thông báo số 04/TB-SXD ngày 12/01/2022 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 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 Công ty TNHH Đầu tư Sông Trà (*Địa chỉ: Khu đô thị Chợ mới Hàng Rượu, tổ dân phố Trường Thọ Đông A, phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi*) biết, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Các Sở: Tài chính, NN&MT;
- Thuế tỉnh Quảng Ngãi;
- Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi;
- UBND p.Trương Quang Trọng;
- VP Đăng ký đất đai tỉnh;
- GD, PGD Sở (N.H.Hồng);
- Văn phòng Sở (*Đăng tải công khai trên cổng TTĐT Sở Xây dựng*);
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Hồng