

UBND TỈNH NGHỆ AN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Nghệ An, ngày tháng 01 năm 2026

V/v điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 27 căn hộ nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Đông Nam tại vị trí 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An

Kính gửi: Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi tại Văn bản số 01 TTMB/KT ngày 05/01/2026 về việc đề nghị Đề nghị thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 27 căn hộ nhà ở xã hội tại dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Đông Nam tại vị trí 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An, sau khi xem xét các hồ sơ gửi kèm theo, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án, công trình:

- Tên dự án: Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Đông Nam tại vị trí 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An);
- Tên hạng mục công trình: Nhà ở chung cư xã hội KT3, KT4, KT5;
- Địa điểm xây dựng: Xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi.

II. Hồ sơ pháp lý của dự án:

- Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của Dự án:
Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 24/1/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư.
- Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án:
 - Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân, và các công trình phụ trợ trong khu kinh tế Đông Nam Nghệ An tại vị trí số 01, thuộc xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;
 - Quyết định số 4709/QĐ-UBND ngày 06/12//2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp

thuộc khu kinh tế Đông Nam Nghệ An tại vị trí số 01, thuộc xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 482/KKT-QHXD ngày 27/4/2022 của Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Đông Nam Nghệ An tại vị trí số 01, thuộc xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 55/KKT-QHXD ngày 10/01/2023 của Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế Bản vẽ thi công xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Giấy phép xây dựng số 03/GPXD.KKT ngày 13/01/2023 của Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam cấp;

- Quyết định số 06/2023/QĐ.KHKT ngày 12/1/2023 Của Công ty CP Địa ốc Kim Thi về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình thuộc dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành phần móng của 3 công trình chung cư nhà ở xã hội cho công nhân KT3, KT4, KT5. Biên bản nghiệm thu hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật của dự án.

3. Thông tin về đất đai của Dự án:

Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 181918, DE 181919 và DE 181916 do sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An cấp cùng ngày 12/01/2023.

4. Thông tin pháp lý khác có liên quan:

- Quyết định số 212/QĐ-KKT ngày 15/8/2022 của Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 08/TD-PCCC ngày 05/01/2023 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An.

- Thông báo số 22/2025/TB-VPBank của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Nghệ An về việc giải chấp một phần tài sản đảm bảo.

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

Gồm 27 căn hộ nhà ở xã hội của Nhà ở chung cư KT3, KT4, KT5 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu

công nghiệp thuộc khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (có Phụ lục kèm theo).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán:

1. Căn cứ hồ sơ do Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi cung cấp, đối chiếu với quy định tại Điều 88 Luật Nhà ở, Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, dự án đảm bảo các điều kiện theo quy định để chủ đầu tư tổ chức việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 27 căn hộ nhà ở xã hội của Nhà ở chung cư KT3, KT4, KT5 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An).

2. Tại Văn bản số 01 TTMB/KT ngày 05/01/2026, Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi cam kết hiện nay không thể chấp 27 căn hộ nêu trên cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào và cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với nội dung cam kết này. Trường hợp sau khi có thông báo về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng mà chủ đầu tư thực hiện thế chấp 27 căn hộ nêu trên, thế chấp dự án, thế chấp quyền sử dụng đất thì Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi phải giải chấp trước khi ký hợp đồng với khách hàng, đồng thời cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán và văn bản giải chấp của tổ chức tín dụng khi ký hợp đồng mua bán nhà ở.

3. Chủ đầu tư dự án trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng thương mại nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi:

- Chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các thông tin về dự án, công trình, chủ đầu tư, hồ sơ pháp lý, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án;

- Chịu trách nhiệm về việc bảo đảm các điều kiện về bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- Phải công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo đúng quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai;

- Tổ chức thực hiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đúng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

- Ký hợp đồng mua bán 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; đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật dự án với khu vực trước khi bán nhà ở;

- Thực hiện đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan; đồng thời phải thực hiện đầy đủ các quy định về trách nhiệm, nghĩa vụ của bên bán;

- Sử dụng nguồn vốn huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án nêu trên; nghiêm cấm chủ đầu tư huy động vốn vượt quá số tiền mua nhà ở được ứng trước của khách hàng theo đúng quy định của pháp luật.

VI. Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần địa ốc Kim Thi

- Thực hiện đúng theo các yêu cầu nêu tại Mục V văn bản này.

- Phải thực hiện xây dựng công trình theo đúng quy hoạch, thiết kế và tiến độ đã được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và giấy phép xây dựng được cấp; đảm bảo chất lượng, an toàn theo quy định của pháp luật, tiến độ xây dựng của dự án và theo cam kết trong hợp đồng ký kết với khách hàng;

- Phải công khai thông tin văn bản này và các thông tin về dự án (bao gồm: Quy hoạch xây dựng, thiết kế xây dựng, các tiện ích trong dự án, số chỗ để xe, ...) cho khách hàng nghiên cứu, tìm hiểu trước khi đăng ký mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 27 căn hộ nhà ở xã hội của Nhà ở chung cư KT3, KT4, KT5 thuộc dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp thuộc khu kinh tế Đông Nam tại vị trí số 01, xã Nghi Xá, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (nay là xã Trung Lộc, tỉnh Nghệ An) do Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Thi làm chủ đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở XD (b/c);
- Phó GD Sở XD Đoàn Văn Đại;
- Văn phòng Sở (để đăng tải lên Cổng TTTT của Sở);
- Lưu VT, QLN(Thẩm).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại