

Số: /SXD-QLN

Nghệ An, ngày tháng năm 2026

V/v điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với nhà ở thấp tầng thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Vinh Tân

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân.

Xét đề nghị của Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân tại các Văn bản số 28/CV-CT ngày 22/01/2026 và số 491/CV-CT ngày 04/02/2026 về việc đề nghị thông báo đủ điều kiện được bán một số nhà ở hình thành trong tương lai (trục đường trên 18M) dự án Khu đô thị sinh thái Vinh Tân, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án, công trình:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Vinh Tân;
- Tên hạng mục công trình: 333 nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai;
- Địa điểm xây dựng: Phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân.

II. Hồ sơ pháp lý của dự án:

- Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 6022826662, chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 16/10/2025 do Sở Tài chính cấp.

- Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:

- Quyết định số 3881/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái Vinh Tân, thành phố Vinh;

- Văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở số 24/SXD-HĐXD ngày 28/01/2011 của Sở Xây dựng; thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh một số hạng mục tại văn bản số 43/SXD-HĐXD ngày 12/4/2012 của Sở Xây dựng;

- Văn bản số 2535/UBND.ĐT ngày 28/4/2009 của UBND tỉnh Nghệ An về việc cho phép khởi công dự án Khu chung cư và biệt thự ven hồ Vinh Tân;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 08/5/2024 đối với hạng mục Giao thông - phần móng đường; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng đối với gói thi công Giao thông 1,2,3,4

- Bê tông nhựa hạt mịn thuộc dự án; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 18/10/2024 đối với hạng mục Giao thông - phần hoàn thiện vỉa hè; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 20/3/2024 đối với hạng mục Hệ thống thoát nước bản; Biên bản nghiệm thu hoàn

thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 30/9/2023 đối với hạng mục Hệ thống thoát nước mưa; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 20/3/2024 đối với hạng mục Hệ thống thoát nước bản; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 10/12/2024 đối với hạng mục Hệ thống điện sinh hoạt; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 10/12/2024 đối với hạng mục Hệ thống điện chiếu sáng; Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng ngày 27/6/2024 đối với hạng mục Hệ thống cấp nước sạch (Bao gồm phần xây dựng, thiết bị và trụ cứu hỏa Phòng cháy chữa cháy).

3. Thông tin về đất đai của công trình: các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp.

4. Thông tin pháp lý khác có liên quan:

- Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 11/6/2020 của UBND tỉnh về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án;

- Văn bản số 019/NPC-PCNA-P4 ngày 16/3/2012 của Công ty Điện lực Nghệ An về việc thỏa thuận kỹ thuật công trình điện;

- Văn bản số 141/CV-CTCN ngày 21/3/2018 của Công ty CP Cấp nước Nghệ An về việc thỏa thuận điểm đầu nối nguồn hệ thống cấp nước sạch dự án Khu đô thị sinh thái Vinh Tân, TP Vinh;

- Văn bản số 23/CV-HTV ngày 14/3/2018 của Công ty CP Quản lý và phát triển hạ tầng đô thị Vinh về việc thỏa thuận đầu nối hệ thống Thoát nước, Giao thông tại dự án Khu đô thị sinh thái Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Giấy phép xây dựng số 81/GPXD-UBND ngày 23/3/2016 của UBND thành phố Vinh về đầu nối hệ thống thoát nước bản thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Vinh Tân.

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

Các nhà ở thấp tầng (333 nhà) thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Vinh Tân, tại phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An.

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

1. Căn cứ hồ sơ do Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân cung cấp, đối chiếu với quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, dự án đã 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 các nhà ở thấp tầng (333 nhà) thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Vinh Tân.

2. 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 quyền sử dụng đất hoặc nhà ở hình thành trong tương lai thì Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân 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 theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản 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 CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân:

- 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 và công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo đúng quy định pháp luật trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai;

- 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 CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân:

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

- 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; 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 giao dịch, ký hợp đồng 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 các nhà ở (333 nhà ở) thuộc dự án Đầu

tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Vinh Tân, tại phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An do Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân làm chủ đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Phó Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (để đăng tải lên Cổng TTĐT);
- Lưu: VT, QLN_(Anh).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại