

Số: /SXD-QLN
V/v điều kiện của nhà ở hình thành
trong tương lai được đưa vào kinh
doanh đối với 766 nhà ở tại Khu
vực 2 của dự án Khu dân cư VSIP
Nghệ An – Casa Bonita.

Nghệ An, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Công ty TNHH VSIP Nghệ An.

Xét đề nghị của Công ty TNHH VSIP Nghệ An tại Văn bản số 064-26/CRD/VSIPNA ngày 11/02/2026 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai tại Khu vực 2 của dự án Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita đủ điều kiện đưa vào kinh doanh và các hồ sơ gửi kèm theo, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án, công trình:

- Tên dự án: Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita (tại Khu vực 2);
- Tên hạng mục công trình: 766 nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai;
- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên (nay là xã Hưng Nguyên) và xã Hưng Chính, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An;
- Đại diện chủ đầu tư: Công ty TNHH VSIP Nghệ An.

II. Pháp lý của dự án:

- Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:
 - Quyết định số 269/QĐ-KKT của Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam Nghệ An cấp ngày 16/9/2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án: Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita;
 - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 2025169668 chứng nhận lần đầu ngày 16/9/2025 của Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam Nghệ An;
- Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:
 - Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 12/01/2018 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 giai đoạn 1 Khu Đô thị dịch vụ VSIP Nghệ An thuộc quy hoạch dự án Khu Công nghiệp, Đô thị và Dịch vụ VSIP Nghệ An;
 - Quyết định số 3559/QĐ-UBND ngày 11/09/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ

lệ 1/500 giai đoạn 1 Khu Đô thị dịch vụ VSIP Nghệ An;

- Văn bản số 830/HTKT-VP ngày 17/12/2024 Của Cục Hạ tầng kỹ thuật, Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và dịch vụ thuộc dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP Nghệ An;

- Văn bản số 263/KKT-XDMT ngày 10/02/2026 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 dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita (tại Khu vực 2) tại Khu Công nghiệp, Đô thị và Dịch vụ VSIP Nghệ An;

- Văn bản số 1338/KKT-XDMT ngày 16/07/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An xác định các hạng mục công trình của dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu Đô thị và Dịch vụ thuộc dự án KCN, đô thị và dịch vụ VSIP Nghệ An thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

- Quyết định số 060-26/BOD/VSIPNA ngày 10/02/2026 của Công ty TNHH VSIP Nghệ An về việc đầu tư dự án Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita (tại Khu vực 2);

- Quyết định số 061-26/BOD/VSIPNA ngày 10/02/2026 của Công ty TNHH VSIP Nghệ An về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita (tại Khu vực 2);

- Thông báo số 063-26/BOD/VSIPNA ngày 11/02/2026 của Công ty TNHH VSIP Nghệ An về việc khởi công xây dựng công trình dự án Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita (tại Khu vực 2), tại Khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP Nghệ An;

- Các Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại Khu vực 2 của dự án Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita;

- Thông báo số 31/TB-KKT ngày 10/02/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ của dự án Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita (tại Khu vực 2).

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 58/QĐ-KKT ngày 24/3/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc cho Công ty TNHH VSIP Nghệ An thuê đất (đợt 2) tại xã Hưng Chính, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Các Quyết định: số 128/QĐ-KKT ngày 10/5/2023; số 400/QĐ-KKT ngày 31/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc điều chỉnh Quyết định số 58/QĐ-KKT ngày 23/3/2021 về việc cho Công ty TNHH VSIP Nghệ An thuê đất (đợt 2) tại xã Hưng Chính, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 59-QĐ-KKT ngày 24/3/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc giao lại đất (đợt 2) cho Công ty TNHH VSIP Nghệ An tại xã Hưng Chính, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 129-QĐ-KKT ngày 10/5/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc điều chỉnh Quyết định số 59-QĐ-KKT ngày 24/3/2021 về việc giao lại đất (đợt 2) cho Công ty TNHH VSIP Nghệ An tại xã Hưng Chính, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 89/QĐ-KKT ngày 25/4/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc giao đất cho Công ty TNHH VSIP Nghệ An tại xã Hưng Tây và thị trấn Hưng Nguyên tỉnh Nghệ An để thực hiện dự án Khu Đô thị và Dịch vụ VSIP Nghệ An giai đoạn 1B (đợt 2);

- Quyết định số 426/QĐ-KKT ngày 22/11/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Đông Nam Nghệ An về việc giao đất cho Công ty TNHH VSIP Nghệ An thực hiện dự án Khu Đô thị và Dịch vụ VSIP Nghệ An tại xã Hưng Tây và thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An (Khu Đô thị và Dịch vụ giai đoạn 1B đợt 3);

- Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 19/08/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc giao đất, cho Công ty TNHH VSIP Nghệ An thuê đất theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Khu đô thị, dịch vụ và Công nghiệp VSIP Nghệ An tại xã Hưng Nguyên và phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An (hạng mục Khu đô thị, dịch vụ giai đoạn 1B, 2A, 2B, 3, 4, 5A);

- Các Thông báo: số 60/TB.STNMT-QLĐĐ ngày 30/05/2024 và số 54/TB.STNMT-QLĐĐ ngày 20/5/2024 của Sở tài nguyên và Môi trường; số 3938/TB.SNNMT-QLĐĐ ngày 13/6/2025 và số 11448/TB.SNNMT-QLĐĐ ngày 03/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH VSIP Nghệ An tại xã Hưng Chính, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An.

4. Thông tin pháp lý khác có liên quan:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 853/TD-PCCC-P6 do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 25/3/2016 đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp, Đô thị và Dịch vụ VSIP Nghệ An; Văn bản thẩm duyệt thiết kế điều chỉnh về phòng cháy và chữa cháy số 239/TD-PCCC ngày 19/01/2023 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH; Văn bản thẩm duyệt thiết kế điều chỉnh về phòng cháy và chữa cháy số 101/TD-PCCC ngày 10/01/2025 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH;

- Giấy xác nhận đăng ký môi trường số 07/GXN-UBND do UBND phường Thành Vinh cấp ngày 03/12/2025;

- Văn bản số 1077/UBND-KT ngày 24/11/2025 của UBND xã Hưng Nguyên về việc tiếp nhận hồ sơ Đăng ký môi trường của dự án Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita tại Khu công nghiệp, Đô thị và Dịch vụ VSIP Nghệ An;

- Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh số 03/CNNA-05 ngày 07/01/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An về việc cam kết phát hành thư bảo lãnh cho khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita.

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

Gồm 766 nhà ở thấp tầng tại Khu vực 2 của dự án Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita (*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 TNHH VSIP Nghệ An cung cấp, đối chiếu với quy định tại 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 766 nhà ở thấp tầng tại Khu vực 2 của dự án Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita.

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 TNHH VSIP Nghệ An 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 TNHH VSIP Nghệ An:

- 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 bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai (766 nhà ở thấp tầng tại dự án nêu trên) đã đáp ứng đủ điều kiện được bán theo quy định tại 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 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 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. Đề nghị của Sở Xây dựng đối với chủ đầu tư:

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

- Chủ đầu tư 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 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 766 nhà ở thấp tầng tại Khu vực 2 của dự án Khu dân cư VSIP Nghệ An – Casa Bonita do Công ty TNHH VSIP Nghệ An làm chủ đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở XD (b/c);
- Phó Giám đốc Sở XD;
- Văn phòng Sở (Để đăng tải lên Cổng TTĐT của Sở);
- Lưu VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại