

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 86 nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An)

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng.

Xét đề nghị của Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng (là đại diện chủ đầu tư dự án) tại Văn bản số 144/TĐG-PLDA ngày 22/4/2026 về việc đề nghị được chấp thuận mở bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 86 nhà ở thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An), Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án, công trình:

- Tên dự án: Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An);
- Tên hạng mục công trình: 86 nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai;
- Địa điểm xây dựng: Phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty CP Him Lam Nghệ An và Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng.

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 18/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Nghệ An về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (điều chỉnh lần thứ nhất);
 - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 4856273768, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 10/3/2026 do Sở Tài chính cấp.
- Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:
 - Quyết định số 3113/QĐ.UBND-ĐTXD ngày 22/7/2013 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (lần 1);
 - Quyết định số 4704/QĐ-UBND ngày 23/11/2023 của UBND thành phố Vinh về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất E1 thuộc dự án Khu nhà ở phường Vinh Tân, thành phố Vinh;
 - Văn bản số 538/SXD-QLXD ngày 14/10/2021 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng

mục giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân;

- Văn bản số 668/SXD-QLXD ngày 06/12/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình: Nhà ở thấp tầng tại các lô đất tại các lô đất tại Khu E1 (E1-01 đến E1-05), E2 (E2-25 đến E2-35), E8 (E8-158 đến E8-172; E8-173 đến E8-184) và Nhà hội quán thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 332/SXD-QLXD ngày 20/7/2023 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục Nhà ở thấp tầng (các lô đất tại Khu E2-E7) thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Giấy phép xây dựng số 11 GP/SXD ngày 11/3/2022 của Sở Xây dựng;

- Quyết định số 15/TĐG-QĐ ngày 24/12/2023 của Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng: Khu nhà ở phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 16/TĐG-QĐ ngày 13/01/2024 của Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở;

- Các Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng: số 01/BBNTHT ngày 11/11/2024 (Đường giao thông, Hệ thống thoát nước mưa và nước thải), số 02/NTHT-TĐ ngày 11/11/2024 (Hệ thống cấp nước sinh hoạt và chữa cháy, Hệ thống phòng cháy chữa cháy ngoại vi), số 03/BBNTHT ngày 11/11/2024 (Hệ thống cấp điện trung thế và hạ thế); ...

3. Thông tin về đất đai của dự án, công trình:

- Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 09/12/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất, cho Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng và Công ty CP Him Lam thuê đất tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 về việc điều chỉnh khoản 1, Điều 1, Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 09/12/2019 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 27/10/2020;

- Thông báo số 124/STNMT-QLĐĐ ngày 08/6/2023 của Sở Tài nguyên 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 CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng và Công ty CP Him Lam tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 2231/VPĐK-ĐK&CGCN ngày 25/11/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Nghệ An về việc đề nghị cung cấp thông tin về đăng ký thế chấp tại dự án Khu nhà ở phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- 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:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 175/TD-PCCC ngày 17/11/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 2987/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh:

Gồm 86 nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (*có danh mục kèm theo*).

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh:

1. Căn cứ hồ sơ do Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng 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 86 nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

2. Trường hợp sau khi có thông báo về điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh 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 Chủ đầu tư 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 (trừ trường hợp bên mua, thuê mua lựa chọn không phải bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình) 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 địa ốc Trống Đồng:

- 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, cho thuê mua 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, cho

thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

- 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; 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 địa ốc Trống Đồng:

- 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 86 nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An do Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng 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