

Số: /SXD-QLN

Nghệ An, ngày tháng năm 2026

V/v điều kiện của nhà ở xã hội hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 44 căn hộ Nhà ở xã hội 05 tầng 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) tại Văn bản số 145/TĐG-PLDA ngày 22/4/2026 về việc thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại công trình Nhà ở xã hội 05 tầng thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An) 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 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: Nhà ở xã hội 05 tầng;
- 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. 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-ĐTĐXD 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 432/SXD-QLXD ngày 17/7/2024 của Sở Xây dựng về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 09/4/2025 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 19/TĐG-QĐ ngày 13/8/2024 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 (hạng mục Nhà ở xã hội 05 tầng);

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công phần móng hạng mục Nhà ở xã hội 5 tầng số 02/NTGD ngày 10/02/2026; Các Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án: 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:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số DK 261871 ngày 13/12/2023 của 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;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 09/TD-PCCC ngày 30/12/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An (đối với hạng mục Nhà ở xã hội 05 tầng);

- 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 xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:**

Gồm 44 căn hộ Nhà ở xã hội 05 tầng thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An).

**IV. Điều kiện của nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:**

1. Căn cứ hồ sơ do Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng cung cấp, đối

chiếu với quy định tại Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023, dự án đã đảm bảo các điều kiện theo quy định để chủ đầu tư tổ chức việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đối với 44 căn hộ Nhà ở xã hội 5 tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường 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 xã hội hình thành trong tương lai thì Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng phải giải chấp (trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp) trước khi ký hợp đồng mua bán 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.

#### **V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty CP Đầu tư địa ốc Trống Đồng:**

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

2. Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại công trình, dự án nêu trên đã đáp ứng đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

3. 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;

4. Thực hiện bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 89 Luật Nhà ở năm 2023; Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 100/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (được sửa đổi bổ sung bởi Điều 34 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ);

5. Chủ đầu tư chỉ được ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng khi đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở;

6. Thực hiện đúng các quy định khác liên quan tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024, Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 và Nghị định số 136/2026/NĐ-CP của Chính phủ; 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;

7. Sử dụng nguồn vốn huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại Dự án, công trình 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:**

1. Thực hiện đúng theo các yêu cầu nêu tại Mục V văn bản này;
2. 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;
3. 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 căn hộ nhà ở xã hội hình thành trong tương lai.
4. Về thời điểm nhận hồ sơ đăng ký, ký hợp đồng mua bán NOXH:
  - Thời điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua NOXH: Sau khi được Sở Xây dựng ban hành văn bản đăng tải công khai thông tin (về thời gian bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký, thời gian kết thúc nhận hồ sơ đăng ký và giá bán NOXH,...) trên cổng thông tin điện tử (<https://xaydung.nghean.gov.vn>);
  - Thời điểm ký hợp đồng mua bán NOXH: Sau khi được Sở Xây dựng kiểm tra và có thông báo đối tượng đủ điều kiện mua NOXH và dự án đã đảm bảo các quy định pháp luật có liên quan. Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký đủ điều kiện lớn hơn tổng số căn hộ NOXH thì chủ đầu tư tổ chức việc bốc thăm để lựa chọn đối tượng được mua NOXH.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về điều kiện của nhà ở xã hội hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với 44 căn hộ Nhà ở xã hội 05 tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường 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 XD (b/c);
- Phó Giám đốc Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên CTTĐT);
- Lưu: VT, QLN(Anh).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đoàn Văn Đại**