

Số: /SXD-QLN
V/v điều kiện của nhà ở hình thành
trong tương lai được đưa vào kinh
doanh đối với 43 nhà ở tại dự án
Khu nhà ở liền kề tại phường
Thành Vinh

Nghệ An, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Công ty TNHH Thanh Thành Đạt (Địa chỉ: Số 34,
đường Nguyễn Sỹ Sách, phường Thành Vinh, tỉnh
Nghệ An).

Xét đề nghị của Công ty TNHH Thanh Thành Đạt tại Văn bản số 56/CV-TTĐ ngày 20/5/2026 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán đối với 43 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở liền kề tại phường Thành Vinh 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 liền kề tại phường Thành Vinh.
- Tên hạng mục công trình: Nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai.
- Địa điểm xây dựng: Phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thanh Thành Đạt.

II. 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 7251050887 Chứng nhận lần đầu ngày 06/4/2010, chứng nhận thay đổi lần thứ năm ngày 14/11/2025 do Sở Tài chính Nghệ An cấp;
 - Quyết định số 30/QĐ-XD ngày 02/05/2022 của Công ty TNHH Thanh Thành Đạt về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở liền kề tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh;
 - Quyết định số 56/QĐ-XD ngày 05/9/2024 của Công ty TNHH Thanh Thành Đạt về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở liền kề tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh.
- Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:
 - Quyết định số 2730/QĐ-UBND ngày 29/5/2024 của UBND Thành phố Vinh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Liên kề tại

phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (lần 5);

- Văn bản số 140/SXD-QLXD ngày 29/3/2022 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Khu nhà ở liền kề tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh;

- Văn bản số 549/SXD-QLXD ngày 29/8/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Khu nhà ở liền kề tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh;

- Giấy phép xây dựng số 79/GPXD ngày 20/7/2022 do UBND thành phố Vinh cấp;

- Thông báo khởi công số 72/TB-TTĐ ngày 20/8/2022 của Công ty TNHH Thanh Thành Đạt;

- Quyết định 23/QĐ-Cty ngày 31/5/2022 của Công ty TNHH Thanh Thành Đạt về việc phê duyệt Hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Khu nhà ở liền kề tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh;

- Quyết định số 63/QĐ-Cty ngày 18/9/2024 của Công ty TNHH Thanh Thành Đạt về việc phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh công trình Khu nhà ở liền kề tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ của dự án số 01/BBNT-HTKT ngày 15/03/2026 giữa Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát và Nhà thầu thi công xây dựng.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 171/QĐ-UBND.ĐC ngày 18/7/2011 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất cho Công ty TNHH Thanh Thành Đạt tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 14/11/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc điều chỉnh Quyết định giao đất cho Công ty TNHH Thanh Thành Đạt để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở liền kề tại phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Thanh Thành Đạt để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở liền kề tại phường Thành 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 của 43 lô đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp.

4. Thông tin pháp lý khác có liên quan:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 44/TD-PCCC ngày 04/03/2021, Văn bản số 02/TĐĐC-PCCC ngày 17/12/2025 của Phòng

Cảnh sát PCCC&CNCH, Công an tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 4050/QĐ-UBND.ĐC ngày 11/9/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư và nhà ở liền kề tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 5886/QĐ-UBND.ĐC ngày 07/12/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường bổ sung của dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư và nhà ở liền kề tại phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Giấy xác nhận đăng ký môi trường số 05/GXN-UBND ngày 20/01/2026 của UBND phường Thành Vinh đối với dự án Khu nhà ở liền kề tại phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 324/CNNA-05 ngày 04/05/2026 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An về việc về việc phát hành bảo lãnh đối với nghĩa vụ bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án Khu nhà ở liền kề tại phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023.

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

Gồm 43 nhà ở thấp tầng tại dự án Khu nhà ở liền kề tại phường Thành Vinh (*Có phụ lục kèm theo*).

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

Căn cứ hồ sơ do Công ty TNHH Thanh Thành Đạt 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 43 nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở liền kề tại phường Thành Vinh.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty TNHH Thanh Thành Đạt:

- 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 nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- 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, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 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.

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;
- 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;
- 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;
- Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng. Trong trường hợp này, chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản giải chấp của tổ chức tín dụng khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở.

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 43 nhà ở thấp tầng tại dự án Khu nhà ở liền kề tại phường Thành Vinh do Công ty TNHH Thanh Thành Đạt 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