

UBND TỈNH NGHỆ AN
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 các căn hộ ở (708 căn) của Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-A) thuộc dự án Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh), tỉnh Nghệ An

Kính gửi: Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tràng An.

Xét đề nghị của Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tràng An tại Văn bản số 23/MIPEC-TA ngày 23/4/2026 về việc đề nghị được chấp thuận nhà ở hình thành trong tương lai tại hạng mục “Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-A)” thuộc dự án Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại phường Vinh Tân (nay là phường Trường Vinh), tỉnh Nghệ An đủ điều kiện được bán, cho thuê theo quy định, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án, công trình:

1. Tên dự án: Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An);
2. Tên hạng mục công trình: Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-A);
3. Địa điểm xây dựng: Phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An;
4. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tràng An.

II. Hồ sơ pháp lý của dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:
Quyết định Số 72/QĐ-UBND của UBND tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, điều chỉnh lần thứ tư: ngày 08/8/2025.
2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:
 - Quyết định số 3551/QĐ-UBND ngày 22/7/2016 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án;
 - Quyết định số 5345/QĐ-UBND ngày 04/12/1018 của UBND tỉnh Nghệ An về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội + khu tái định cư và Khu dịch vụ thương mại thuộc dự án;

- Quyết định số 4615/QĐ-UBND ngày 04/10/2024 của UBND thành phố Vinh (cũ) về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hạng mục Trung tâm thương mại kết hợp chung cư cao tầng (ký hiệu CT-A);

- Quyết định số 1668/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Trường Vinh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 81/HĐXD-QLKT ngày 28/02/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định BCNCKT ĐTXD công trình Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng tại lô đất CT-A thuộc Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 97b/MP.TA ngày 15/7/2025 của Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tràng An về việc thông báo triển khai thi công công trình Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-A);

- Quyết định số 60/QĐ-MIPEC.TA ngày 05/3/2025 của Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tràng An về việc phê duyệt BCNCKT đầu tư xây dựng công trình Trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-A);

- Quyết định số 96/QĐ-MIPEC.TA ngày 13/7/2025 của Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tràng An về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phần ngầm công trình tòa nhà CT-A;

- Quyết định số 113/QĐ-MIPEC.TA ngày 20/10/2025 của Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tràng An về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phần kết cấu phần thân, kiến trúc và cơ điện công trình tòa nhà CT-A;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn số MIPEC-CDC-NTHHTGD-CTA-01 ngày 22/4/2026: thi công kết cấu từ móng đến sàn cos 0.00 công trình: Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng CT-A.

3. Thông tin về đất đai của công trình: Các Quyết định giao đất, cho thuê đất: số 239/QĐ-UBND ngày 04/5/2018, số 240/QĐ-UBND ngày 04/5/2018, số 170/QĐ-UBND ngày 20/3/2019, số 171/QĐ-UBND ngày 20/3/2019, số 242/QĐ-UBND ngày 26/6/2020, số 243/QĐ-UBND ngày 26/6/2020, số 513/QĐ-UBND ngày 27/11/2020, số 573/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 574/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, số 122/QĐ-UBND ngày 23/6/2025, số 29/QĐ-UBND ngày 30/3/2026, số 123/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 và số 203/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An.

4. Thông tin pháp lý khác có liên quan:

- Quyết định phê duyệt cáo cáo đánh giá tác động môi trường số 860/QĐ-BTNMT ngày 10/4/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 117/TD-PCCC ngày 02/7/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 237/CV-SGD3.KHDN2 ngày 22/4/2026 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh sở giao dịch 3 về việc phát hành bảo lãnh đối với nghĩa vụ bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai.

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

Gồm các căn hộ ở (708 căn) của Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-A) thuộc dự án Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh), tỉnh Nghệ An.

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

Căn cứ hồ sơ do Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tràng An cung cấp, đối chiếu với quy định tại 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, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với các căn hộ ở (708 căn) của Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-A) thuộc dự án Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh), tỉnh Nghệ An.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tràng 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 việc bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được đưa vào kinh doanh 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án thì việc xác định nhà ở đã được giải chấp thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

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 căn hộ ở (708 căn) của Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-A) thuộc dự án Khu đô thị và dịch vụ thương mại tại phường Vinh Tân, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh), tỉnh Nghệ An do Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Tràng An 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.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại