

UBND TỈNH NGHỆ AN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN
V/v điều kiện của nhà ở hình
thành trong tương lai được đưa
vào kinh doanh đối với 80 căn hộ
chung cư CT1B thuộc dự án Cải
tạo Khu A, khu chung cư Quang
Trung, phường Thành Vinh, tỉnh
Nghệ An.

Nghệ An, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung.
(Địa chỉ liên hệ: Khu A, khu chung cư Quang Trung, phường
Thành Vinh, tỉnh Nghệ An. Số điện thoại 0913 843 337).

Xét đề nghị của của Công ty cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung
tại Văn bản số 08/TTr-PUVC ngày 25/6/2025 về việc đề nghị được chấp thuận mở
bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Luật Kinh doanh bất
động sản đối với các căn hộ chung cư CT1B thuộc dự án Cải tạo Khu A, khu
chung cư Quang Trung, phường Quang Trung, thành phố Vinh (nay là phường
Thành Vinh, tỉnh Nghệ An), sau khi xem xét các hồ sơ gửi kèm theo, Sở Xây dựng
có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án, công trình:

- Tên dự án: Cải tạo khu A, khu chung cư Quang Trung;
- Tên hạng mục công trình: Chung cư CT1B;
- Địa điểm xây dựng: Phường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ
An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An);
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung.

II. Hồ sơ 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 1574575328 chứng nhận lần
đầu ngày 05/10/2010; chứng nhận thay đổi lần thứ 05 ngày 02/4/2025, do Sở Tài
chính Nghệ An cấp.
- Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:
 - Quyết định số 3142/QĐ.UBND-CN ngày 22/7/2010 của UBND tỉnh Nghệ
An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Cải tạo Khu A, Khu
chung cư Quang Trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh;
 - Quyết định số 495/QĐ.UBND-XD ngày 04/02/2013 của UBND tỉnh
Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Cải
tạo Khu A, Khu chung cư Quang Trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh;
 - Quyết định số 4200/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND thành phố
Vinh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

(bổ sung tầng hầm dưới khu đất quy hoạch bãi đỗ xe và cây xanh thể dục thể thao) dự án Cải tạo Khu A, Khu chung cư Quang Trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh;

- Văn bản số 21/SXD-HĐXD ngày 24/01/2014 của Sở Xây dựng Nghệ An về việc ý kiến về thiết kế cơ sở DADTXDCT: Cải tạo Khu A - Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 694/SXD-QLXD ngày 24/10/2024 của Sở Xây dựng Nghệ An về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở công trình chung cư CT1B thuộc dự án Cải tạo Khu A, Khu chung cư Quang Trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh;

- Quyết định số 03/TTr-PUVC ngày 29/10/2024 của Công ty Công ty cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Cải tạo khu A, khu chung cư Quang Trung, phường Quang Trung, thành phố Vinh;

- Quyết định số 10/QĐ-PUVC ngày 06/12/2024 của Công ty Công ty cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tòa nhà CT1B thuộc dự án: Cải tạo Khu A, Khu chung cư Quang Trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh;

- Giấy phép xây dựng số 27/GPXD ngày 24/12/2024 của Sở Xây dựng Nghệ An;

- Thông báo khởi công xây dựng công trình Nhà chung cư CT1B thuộc dự án Cải tạo Khu A, khu chung cư Quang Trung, phường Quang Trung, thành phố Vinh số 44/TB-PUVC ngày 24/12/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung;

- Biên bản số 01/BBNT/NTGD ngày 13/5/2025 về việc nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng phần móng, tầng hầm của công trình chung cư CT1B thuộc dự án Cải tạo Khu A, Khu chung cư Quang Trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh.

3. Thông tin về đất đai của công trình:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số CX 268683 ngày 06/12/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An cấp.

4. Thông tin pháp lý khác có liên quan:

- Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 28/02/2014 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Cải tạo Khu A, Khu chung cư Quang Trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 163/TD-PCCC ngày 05/12/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Nghệ An.

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

80 căn hộ chung cư CT1B thuộc dự án Cải tạo Khu A, Khu chung cư Quang

Trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An).

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

1. Căn cứ hồ sơ do Công ty cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung cung cấp, đối chiếu với quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì 80 căn hộ chung cư CT1B thuộc dự án Cải tạo Khu A, Khu chung cư Quang Trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) 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 80 căn hộ ở chung cư (có danh sách kèm theo).

2. Theo báo cáo của Công ty cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung tại văn bản số 08/TTr-PUVC ngày 25/6/2025 thì Công ty cam kết chưa thể chấp dự án hoặc một phần dự án, chưa thể chấp quyền sử dụng đất của 80/120 căn hộ thuộc chung cư CT1B, chưa thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai đối với 80/120 căn hộ chung cư nêu trên. 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 thể chấp dự án, thể chấp quyền sử dụng đất hoặc nhà ở hình thành trong tương lai thì Công ty cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung phải giải chấp trước khi huy động vốn hoặc 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 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 cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung:

- Chịu trách nhiệm về 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 đầy đủ, chính xác, trung thực;

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại công trình, dự án nêu trên đã đáp ứng đủ điều kiện được bán theo quy định tại Điều 24 của 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 Điều 6 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, đầy đủ các nội dung 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 các căn hộ chung cư CT1B thuộc dự án Cải tạo Khu A, Khu chung cư Quang Trung tại phường Quang Trung, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) do Công ty cổ phần Đầu tư đô thị dầu khí Quang Trung làm chủ đầu tư./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở XD (b/c);
- Phó Giám đốc Sở XD (Đ/c Đại);
- Văn phòng (đăng tải trên CTTĐT);
- Lưu VT, QL_{N(Tuần)}.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại

DANH SÁCH CĂN HỘ ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN

(Kèm theo văn bản số /SXD-QLN ngày /7/2025 của Sở Xây dựng)

TT	Mã căn	Diện tích sử dụng (m ²)	Ghi chú
	Tầng 4		
1	CH 401	65,40	
2	CH 402	65,70	
3	CH 403	61,00	
4	CH 404	60,70	
5	CH 405	74,50	
6	CH 406	74,40	
	Tầng 5		
7	CH 501	65,40	
8	CH 502	65,70	
9	CH 503	61,00	
10	CH 504	60,70	
11	CH 507	54,70	
12	CH 508	54,50	
	Tầng 6		
13	CH 603	61,00	
14	CH 605	74,50	
15	CH 607	54,70	
16	CH 608	54,50	
	Tầng 7		
17	CH 701	65,40	
18	CH 702	65,70	
19	CH 703	61,00	
20	CH 704	60,70	
21	CH 706	74,40	
22	CH 707	54,70	
23	CH 708	54,50	
	Tầng 8		

24	CH 801	65,40	
25	CH 802	65,70	
26	CH 803	61,00	
27	CH 806	74,40	
28	CH 807	54,70	
29	CH 808	54,50	
	Tầng 9		
30	CH 901	65,40	
31	CH 902	65,70	
32	CH 903	61,00	
33	CH 904	60,70	
34	CH 905	74,50	
35	CH 906	74,40	
36	CH 907	54,70	
37	CH 908	54,50	
	Tầng 10		
38	CH 1003	61,00	
39	CH 1007	54,70	
40	CH 1008	54,50	
	Tầng 11		
41	CH 1101	65,40	
42	CH 1102	65,70	
43	CH 1103	61,00	
44	CH 1104	60,70	
45	CH 1105	74,50	
46	CH 1106	74,40	
47	CH 1107	54,70	
48	CH 1108	54,50	
	Tầng 12		
49	CH 1201	65,40	
50	CH 1202	65,70	
51	CH 1204	60,70	

52	CH 1107	54,70	
53	CH 1108	54,50	
	Tầng 13		
54	CH 1301	65,40	
55	CH 1302	65,70	
56	CH 1303	61,00	
57	CH 1304	60,70	
58	CH 1305	74,50	
59	CH 1306	74,40	
60	CH 1307	54,70	
61	CH 1308	54,50	
	Tầng 14		
62	CH 1403	61,00	
63	CH 1404	60,70	
64	CH 1405	74,50	
65	CH 1406	74,40	
66	CH 1407	54,70	
67	CH 1408	54,50	
	Tầng 15		
68	CH 1502	65,70	
69	CH 1503	61,00	
70	CH 1504	60,70	
71	CH 1507	54,70	
72	CH 1508	54,50	
	Tầng 16		
73	CH 1601	65,40	
74	CH 1602	65,70	
75	CH 1603	61,00	
76	CH 1604	60,70	
77	CH 1608	54,50	
	Tầng 17		
78	CH 1704	60,70	

79	CH 1708	54,50	
	Tầng 18		
80	CH 1808	54,50	