

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 (107 căn) của Khu thương mại dịch vụ, kỹ thuật tổng hợp và văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư thuộc dự án Trung tâm thương mại và nhà ở tổng hợp tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh (nay là phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An)

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư Hoàng Thịnh Phát.

Xét đề nghị của Công ty CP Đầu tư Hoàng Thịnh Phát tại Văn bản số 01/11/2025/CV-HTP ngày 05/11/2025 về việc đề nghị thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Khu thương mại dịch vụ, kỹ thuật tổng hợp và văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư thuộc dự án Trung tâm thương mại và nhà ở tổng hợp tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án, công trình:

- Tên dự án: Trung tâm thương mại và nhà ở tổng hợp tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh (nay là phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An);
- Tên hạng mục công trình: Khu thương mại dịch vụ, kỹ thuật tổng hợp và văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư;
- Địa điểm xây dựng: Phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An;
- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư Hoàng Thịnh Phát.

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: 8784362265, chứng nhận thay đổi lần thứ năm ngày 30/12/2025 do Sở Tài chính cấp.
- Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:
 - Quyết định số 5550/QĐ-UBND ngày 16/11/2017 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và nhà ở tổng hợp tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh;
 - Quyết định số 645/QĐ-UBND ngày 14/3/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 5550/QĐ-UBND ngày 16/11/2017;
 - Văn bản số 100/SXD-QLXD ngày 05/3/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình;
 - Giấy phép xây dựng số 06 GP/SXD ngày 02/4/2024 của Sở Xây dựng;

- Văn bản số 13/TC-QC ngày 17/01/2022 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn số 01/NTKL-TCXD nghiệm thu Giai đoạn 1 bao gồm: Phần cọc; bể nước PCCC; phần móng, nền vách tầng hầm; phần dầm sàn tầng 1.

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 số CP 945000 ngày 12/9/2019 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 phép môi trường số 31/GPMT-STNMT ngày 08/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường);

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 63/TD-PCCC ngày 18/5/2023 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:

Các căn hộ ở (107 căn) của Khu thương mại dịch vụ, kỹ thuật tổng hợp và văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư thuộc dự án Trung tâm thương mại và nhà ở tổng hợp tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh (nay là phường Khu thương mại dịch vụ, kỹ thuật tổng hợp và văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư thuộc dự án Trung tâm thương mại và nhà ở tổng hợp tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh (nay là phường Vinh Hưng, 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 CP Đầu tư Hoàng Thịnh Phát 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 các căn hộ ở (107 căn) của Khu thương mại dịch vụ, kỹ thuật tổng hợp và văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư thuộc dự án Trung tâm thương mại và nhà ở tổng hợp tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh.

2. 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 thế chấp quyền sử dụng đất hoặc nhà ở hình thành trong tương lai thì Công ty CP Đầu tư Hoàng Thịnh Phát 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 Hoàng Thịnh Phát:

- 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 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 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. Sở Xây dựng đề nghị Công ty CP Đầu tư Hoàng Thịnh Phát:

- 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 các căn hộ ở (107 căn) của Khu thương mại dịch vụ, kỹ thuật tổng hợp và văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư thuộc dự án Trung tâm thương mại và nhà ở tổng hợp tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh (nay là phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An) do Công ty CP Đầu tư Hoàng Thịnh Phát 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, QL_{N(Anh)}.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại

