

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 dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City (*Địa chỉ: Số 02 đường Quang Trung, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An*).

Xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City tại Văn bản số 222/2025/ESC ngày 29/12/2025 về việc đề nghị được chấp thuận nhà ở hình thành trong tương lai tại hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố 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:

- Tên dự án: Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Tên hạng mục công trình: Nhà ở thấp tầng trên 389 lô đất (Khu A – Giai đoạn I) thuộc dự án.
- Địa điểm xây dựng: Phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City.

II. Hồ sơ pháp lý của dự án:

- Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:
 - Quyết định số 145/UBND-CN ngày 09/01/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh;
 - Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng

đất: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 08/2021/HĐ-DAĐT ngày 02/02/2021 giữa UBND thành phố Vinh (bên mời thầu) và Liên danh Công ty Cổ phần Eurowindow Holding và Công ty Cổ phần xây dựng và quản lý dự án số 1 về việc thực hiện dự án đầu tư: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An; Phụ lục hợp đồng số 16/2021/PLHĐ-DAĐT ngày 12/11/2021, số 01/2024/PLHĐ-DAĐT ngày 20/9/2024 giữa UBND thành phố Vinh và Liên danh Công ty Cổ phần Eurowindow Holding và Công ty Cổ phần xây dựng và quản lý dự án số 1 và Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Eurowindow Sport City.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:

- Quyết định số 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh;

- Văn bản số 4959/UBND.CN ngày 14/6/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc đính chính thông tin trên bản vẽ của hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 145/SXD-TĐDA ngày 07/3/2025 của Sở Xây dựng Nghệ An về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo Nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 51/2025/QĐ-ESC ngày 11/3/2025 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Eurowindow Sport City về việc phê duyệt dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 59/2025/QĐ-ESC ngày 28/4/2025 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Eurowindow Sport City về việc phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Giấy phép xây dựng số 07/GPXD ngày 27/5/2025 của Sở Xây dựng Nghệ An;

- Văn bản số 3883/SXD-QLN ngày 11/6/2025 của Sở Xây dựng Nghệ An về việc ý kiến việc miễn giấy phép xây dựng đối với hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng thuộc dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 80/2025/ESC ngày 13/6/2025 của Công ty TNHH Đầu tư phát

triển Bất động sản Eurowindow Sport City về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình Hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở thấp tầng thuộc dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình đưa vào sử dụng số 01/HTGD1/EW-456 ngày 05/12/2025, đối với các hạng mục: Đường giao thông, vỉa hè và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (gồm: bên phải tuyến D6 từ Km0+59,98 đến Km0+382,02; Tuyến D7; Tuyến D8; Tuyến D9; Tuyến D10; Tuyến D11; Tuyến N3 từ Km0+370,49 đến Km0+644,56; Tuyến N4 từ Km0+369,32 đến Km0+637,23; Tuyến N8 từ Km0+226,12 đến Km0+453,32; Tuyến N10; Tuyến N11);

3. Thông tin về đất đai của công trình: Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất (đợt 1); Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Eurowindow Sport City.

4. Thông tin pháp lý khác có liên quan:

- Quyết định số 3367/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 113/CTTB-KHKT ngày 04/10/2021 của Công ty Cổ phần quản lý và XDGT Thủy bộ Nghệ An về việc thỏa thuận vị trí cửa xả thoát nước mưa của dự án: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An về kênh Nhà Lê;

- Văn bản số 138/CV-HTV ngày 28/10/2021 của Công ty Cổ phần quản lý và phát triển hạ tầng đô thị Vinh về việc thống nhất vị trí đầu nối thoát nước của dự án Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 68/TD-PCCC ngày 25/4/2025 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An cấp;

- Biên bản thỏa thuận ngày 07/01/2022 giữa Doanh nghiệp dự án và Công ty Cổ phần cấp nước Nghệ An về việc thỏa thuận cung cấp, tiêu thụ nước sạch cho dự án Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 1129/PCNA-KT ngày 27/4/2022 của Công ty Điện lực Nghệ An về việc phúc đáp văn bản số 125/2022/EWH của Công ty Cổ phần Eurowindow Holding;

- Văn bản số 67/TC-QC ngày 28/02/2025 của Cục Tác chiến (Bộ Tổng Tham

mu) về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình.

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

Các nhà ở thấp tầng trên 389 lô đất thuộc xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (có phụ lục chi tiết các lô đất gửi kèm theo văn bản này).

(Ký hiệu các lô đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018).

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

1. Căn cứ hồ sơ do Công ty TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Eurowindow Sport City 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 nhà ở thấp tầng tại các lô đất (389 lô) của dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An.

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 TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Eurowindow Sport City 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 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 TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Eurowindow Sport City

- 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 TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Eurowindow Sport City

- 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 nhà ở thấp tầng trên 389 lô đất thuộc dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An do Công ty TNHH Đầu tư phát triển Bất động sản Eurowindow Sport City 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);
- Lưu: VT, QL_{N(Tuần)}.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại