

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 2025

V/v điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với các căn hộ ở (246 căn) của Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-C) 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 119/MIPEC-TA ngày 10/12/2025 về việc đề nghị được chấp thuận nhà ở hình thành trong tương lai tại hạng mục “Khu trung tâm 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-C);
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;
 - Văn bản số 1869/KTQLXD-TCCS ngày 30/6/2025 của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư 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-C thuộc dự án;

- Văn bản số 89a/MP.TA ngày 01/7/2025 của Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Trảng 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-C);

- Quyết định số 97a/QĐ-MIPEC.TA ngày 16/7/2021 của Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Trảng An về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-C) 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);

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn số MIPEC-CDC-NTHTĐVSD-CTC-01: thi công cọc đại trà và kết cấu móng đến sàn cos 0.00 công trình: Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng CT-C;

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 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 157/TD-PCCC ngày 12/7/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 922/CV-SGD3.KHDN2 ngày 10/12/2025 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:

Các căn hộ ở (246 căn) của Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-C) 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:

1. Căn cứ hồ sơ do Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Trảng An 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 (246 căn) của Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-C) 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).

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 Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Trảng An 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 Liên danh Công ty CP Hóa dầu Quân đội và Công ty CP Đầu tư và xây dựng Trảng 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 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. 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.

- 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; 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 (246 căn) của Khu trung tâm thương mại và dịch vụ kết hợp nhà ở cao tầng (ký hiệu CT-C) 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 XD (b/c);
- Phó GD Sở XD Đoàn Văn Đại;
- Văn phòng Sở (để đăng tải lên Cổng TTĐT);
- Lưu: VT, QL_{N(Anh)}.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại