

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 8 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 của Nhà chung cư hỗn hợp HH2 thuộc dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An)

Kính gửi: Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào.

Xét đề nghị của Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào tại Văn bản số 10/CV-VILACO ngày 12/8/2025 về việc đề nghị thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai công trình Nhà ở chung cư hỗn hợp HH2 thuộc dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh, 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:

1. Tên dự án: Khu đô thị và nhà ở xã hội;
2. Tên hạng mục công trình: Nhà ở chung cư hỗn hợp HH2;
3. Địa điểm xây dựng: Phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An (trước ngày 01/7/2025 là xã Hưng Hòa, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An);
4. Chủ đầu tư: Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào.

II. Hồ sơ pháp lý của dự án:

1. 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 7327740310 chứng nhận thay đổi lần thứ 6 ngày 08/01/2025 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Nghệ An cấp.
2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:
 - Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND thành phố Vinh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh.
 - Văn bản số 103/SXD-QLXD ngày 17/02/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở chung cư hỗn hợp HH2 thuộc dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh.
 - Văn bản số 09/TB-VILACO ngày 01/7/2025 của Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở chung cư hỗn hợp HH2 thuộc dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh.
 - Quyết định số 08/QĐ-VILACO ngày 01/7/2025 của Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công

trình Nhà ở chung cư hỗn hợp HH2 thuộc dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng phần móng của công trình Nhà ở chung cư hỗn hợp HH2.

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 DE 181192 ngày 20/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp.

4. Thông tin pháp lý khác có liên quan:

- Quyết định số 2675/QĐ-BTNMT ngày 15/9/2023 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh.

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 1846/TD-PCCC ngày 27/6/2025 của Cục Cảnh sát PCCC&CNCH – Bộ Công an.

- Văn bản chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình số 308/TC-QC ngày 08/6/2022 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu.

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

Các căn hộ ở của Nhà ở chung cư hỗn hợp HH2 thuộc dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, 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 Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào cung cấp, đối chiếu với quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì Nhà ở chung cư hỗn hợp HH2 thuộc dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh (nay là phường Trường 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 các căn hộ ở của Nhà ở chung cư hỗn hợp HH2.

2. Theo báo cáo của Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào tại văn bản số 10/CV-VILACO ngày 12/8/2025 thì Công ty cam kết chưa thể chấp dự án hoặc một phần dự án, chưa thể chấp quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai đối với các 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 thế chấp dự án, thế chấp quyền sử dụng đất hoặc nhà ở hình thành trong tương lai thì Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào 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.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào:

- 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 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 đảm bảo chất lượng, an toàn theo quy định của pháp luật, tiến độ xây dựng của dự án và các nội dung 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 Nhà ở chung cư hỗn hợp HH2 thuộc dự án Khu đô thị và nhà ở xã hội tại xã Hưng Hòa, thành phố Vinh (nay là phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An) do Công ty CP Tổng Công ty hợp tác kinh tế Việt Lào 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 của Sở);
- Lưu VT, QL_{N(Thẩm)}.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại