

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 11 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 Chung cư CT3B thuộc dự án Cải tạo, xây dựng lại Khu C, khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An)

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30.

Xét đề nghị của Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 tại Văn bản số 108/CV-CT ngày 22/10/2025 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, 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: Cải tạo, xây dựng lại Khu C, khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An);
2. Tên hạng mục công trình: Nhà ở chung cư CT3B;
3. Địa điểm xây dựng: Phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;
4. Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30.

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 8050526078 chứng nhận thay đổi lần thứ tư ngày 07/11/2025 của Sở Tài chính Nghệ An cấp.
2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:
 - Quyết định số 2537/QĐ.UBND-XD ngày 03/6/2016 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (điều chỉnh) tỷ lệ 1/500 Khu C, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh;
 - Văn bản số 383/TĐ.SXD-HĐXD ngày 31/7/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở các hạng mục công trình: Chung cư CT3A, CT3B, TTTM và tầng hầm mở rộng thuộc dự án Cải tạo, xây dựng lại Khu C, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh;
 - Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công số 848 ngày 20/7/2021 của Tổng Công ty tư vấn xây dựng Việt Nam – CTCP;
 - Quyết định số 111/QĐ-CT ngày 30/7/2021 của Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư CT3A, CT3B, TTTM và tầng hầm mở rộng thuộc dự án Cải tạo, xây dựng lại Khu C, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh;
 - Giấy phép xây dựng số 42 GP/SXD ngày 12/8/2022 của Sở Xây dựng cấp.

- 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 CT3B.

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 AA 01893997 ngày 05/9/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Nghệ An cấp.

4. Thông tin pháp lý khác có liên quan:

- Quyết định phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3686/QĐ-UBND ngày 15/8/2017 của UBND tỉnh Nghệ An;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 43/TD-PCCC ngày 24/02/2021 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 của Nhà ở chung cư CT3B thuộc dự án Cải tạo, xây dựng lại Khu C, Khu chung cư 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 CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 cung cấp, đối chiếu với quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, dự án 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 CT3B thuộc dự án Cải tạo, xây dựng lại Khu C, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An).

2. Tại Văn bản số 108/CV-CT ngày 22/10/2025, Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 cam kết chưa thể chấp dự án, chưa thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai đối với các căn hộ của Nhà chung cư CT3B. 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 CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 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 CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30:

- 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 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 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 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 ở của Nhà ở chung cư CT3B thuộc dự án Cải tạo, xây dựng lại Khu C, Khu chung cư Quang Trung, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) do Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 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(Thâm)}.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại