

V/v bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Nhà chung cư thuộc dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh (đợt 6)

Kính gửi: Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389.

Xét đề nghị của Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389 tại Văn bản số 06/2023/CV-389 ngày 05/9/2023 và văn bản số 07/2023/CV-389 ngày 14/9/2023 về việc chấp thuận việc bán nhà ở sau khi thế chấp đối với Nhà chung cư thuộc dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh,

Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 4545/QĐ-BQP ngày 19/10/2017 của Bộ Quốc phòng.
- Quyết định phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 số 3102/QĐ.UBND ngày 30/6/2016 của UBND tỉnh.
- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 285/QĐ-UBND ngày 23/01/2018 của UBND tỉnh Nghệ An.
- Quyết định số 3544/QĐ-UBND ngày 11/11/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 8844074321 chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 17/11/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp.
- Văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở số 474/HĐXD-QLDA ngày 14/6/2017 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.
- Văn bản thẩm định thiết kế kỹ thuật số 1108/HĐXD-QLTK ngày 14/11/2017 của Cục Quản lý Hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.
- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 180/TD-PCCC ngày 26/10/2017 của Cảnh sát PCCC tỉnh Nghệ An.
- Văn bản số 120/TC-QC ngày 12/4/2016 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số CX 268334 ngày 09/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An cấp.

- Giấy phép xây dựng số 87 GP/SXD ngày 24/11/2017 của Sở Xây dựng Nghệ An cấp.

- Biên bản về việc được mua bán nhà ở hình thành trong tương lai Nhà chung cư thuộc dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh giữa Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Nghệ An (SHB Nghệ An) và người mua nhà ở hình thành trong tương lai.

## **2. Ý kiến của Sở Xây dựng đối với đề nghị của chủ đầu tư:**

- Căn cứ quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì hiện nay Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389 đã đảm bảo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 15 căn hộ chung cư thuộc dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh tương ứng cho các khách hàng đã ký Biên bản thống nhất việc mua bán với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Nghệ An và chủ đầu tư (*theo Phụ lục kèm theo công văn này*).

- Tại văn bản này, Sở Xây dựng chỉ cho ý kiến về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, không chịu trách nhiệm đối với việc thi công xây dựng, sử dụng nhà ở sau khi hoàn thành và các nội dung về giao dịch, mua bán giữa chủ đầu tư và khách hàng.

## **3. Yêu cầu Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389:**

- Thực hiện việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ (quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản), Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở), Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp 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. Trong đó lưu ý phải thực hiện bảo lãnh và thanh toán trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng quy định tại Điều 56 và Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13.

- Chủ đầu tư chỉ được phép bán 15 căn hộ hình thành trong tương lai tương ứng cho các khách hàng đã ký Biên bản thống nhất việc mua bán với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Nghệ An và chủ đầu tư tại Phụ lục kèm theo Công văn này. Phải sử dụng nguồn vốn huy động của khách hàng theo đúng quy định của pháp luật.

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc đầu tư xây dựng công trình đúng theo 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 an toàn trong quá trình thi công xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Nhà chung cư thuộc dự án Tòa nhà Lũng Lô – Vinh tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh do Công ty CP Đầu tư thương mại và xây dựng 389 làm chủ đầu tư./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc Sở XD;
- Các Phó GD Sở XD;
- VP Sở (đăng tải Cổng TTĐT);
- Lưu VT, QLN (T).

**GIÁM ĐỐC**



*Nguyễn Trường Giang*  
**Nguyễn Trường Giang**



**PHỤ LỤC**

**Danh sách căn hộ chung cư đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai sau khi thế chấp dự án Tòa nhà Lũng Lô - Vinh tại phường Quán Bàu, thành phố Vinh và khách hàng dự kiến mua căn hộ (đợt 6)**

(Kèm theo công văn số 3344 SXD-QLN ngày 20 /9/2023 của Sở Xây dựng)

STT	Thông tin về căn hộ	Thông tin khách hàng mua căn hộ tương ứng	Ngày ký Biên bản thống nhất (giữa người mua nhà ở, Ngân hàng SHB - CN Nghệ An và Chủ đầu tư)	Ghi chú
1	- Số hiệu căn hộ: CH-02. - Vị trí tại tầng số: 05	Bà Nguyễn Thị Ước. - Địa chỉ: Khối 2, Quán Bàu, TP Vinh, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 042189011947 cấp ngày 10/05/2021, tại Cục Cảnh sát QLHCVTTXH.	23/8/2023	
2	- Số hiệu căn hộ: CH-06 - Vị trí tại tầng số: 05	Bà Nguyễn Thị Mai Thắm. - Địa chỉ: Khối 6, phường Quán Bàu, TP Vinh, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040179019850 cấp ngày 17/06/2021, tại Cục Cảnh sát QLHCVTTXH.	23/8/2023	
3	- Số hiệu căn hộ: CH-01. - Vị trí tại tầng số: 06	Bà Võ Thị Thanh Nga. - Địa chỉ: Phường Lê Lợi, TP Vinh, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040185005608 cấp ngày 09/04/2021, tại Cục Cảnh sát QLHCVTTXH.	23/8/2023	
4	- Số hiệu căn hộ: CH-20 - Vị trí tại tầng số: 14	Bà Nguyễn Trà My. - Địa chỉ: Xã Nghi Kim, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040189017121 cấp ngày 10/05/2021, tại Cục CSQLHCVTTXH.	23/8/2023	
5	- Số hiệu căn hộ: CH-21 - Vị trí tại tầng số: 14	Bà Nguyễn Thị Hiếu. - Địa chỉ: Khối Hòa Nam, thị trấn Thạch Giám, Tương Dương, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040179014192 cấp ngày 15/12/2021, tại Cục CSQLHCVTTXH.	23/8/2023	



6	- Số hiệu căn hộ: CH-01. - Vị trí tại tầng số: 18	Bà Nguyễn Thị Dung. - Địa chỉ: Xóm Trung Thuận, xã Hưng Đông, TP Vinh, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040192014789 cấp ngày 10/05/2021, tại Cục CSQLHCVTTXH.	23/8/2023	
7	- Số hiệu căn hộ: CH-06 - Vị trí tại tầng số: 18	Ông Võ Thế Hoàng. - Địa chỉ: Xã Kim Song Trường, Huyện Can Lộc, Hà Tĩnh. - Số CMND/CCCD: 042091002956 cấp ngày 27/04/2021, tại Cục CSQLHCVTTXH.	23/8/2023	
8	- Số hiệu căn hộ: CH-11 - Vị trí tại tầng số: 18	Ông Nguyễn Mạnh Trường. - Địa chỉ: Xóm 1, xã Cát Văn, huyện Thanh Chương, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040095018545 cấp ngày 21/03/2022, tại Cục CSQLHCVTTXH.	23/8/2023	
9	- Số hiệu căn hộ: CH-07 - Vị trí tại tầng số: 19	Bà Lê Thị Thảo. - Địa chỉ: Xóm 5, xã Quỳnh Minh, huyện Quỳnh Lưu, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 038189044773 cấp ngày 03/06/2022, tại Cục CSQLHCVTTXH.	23/8/2023	
10	- Số hiệu căn hộ: CH-12A - Vị trí tại tầng số: 19	Bà Lê Thị Vân Anh. - Địa chỉ: Xóm 4, Xã Quang Sơn, Huyện Đô Lương, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040192027550 cấp ngày 28/06/2021, tại Cục CSQLHCVTTXH.	23/8/2023	
11	- Số hiệu căn hộ: CH-15. - Vị trí tại tầng số: 19	Ông Trần Văn Dũng. - Địa chỉ: Khối 6, thị trấn Tân Kỳ, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040093014753 cấp ngày 23/08/2022, tại Cục CSQLHCVTTXH.	23/8/2023	
12	- Số hiệu căn hộ: CH-09. - Vị trí tại tầng số: 24	Ông Nguyễn Minh Hoạt. - Địa chỉ: Khối Tân Hòa, P. Hà Huy Tập, TP. Vinh, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040071028588 cấp ngày 30/08/2021, tại Cục CSQLHCVTTXH.	23/8/2023	

13	<p>- Số hiệu căn hộ: CH-15 - Vị trí tại tầng số: 24</p>	<p>Bà Cao Thị Quỳnh. - Địa chỉ: Thôn 5, phường Quảng Cát, thành phố Thanh Hóa, Thanh Hóa. - Số CMND/CCCD: 038193004400 cấp ngày 04/12/2021, tại Cục CSQLHCVTTXH.</p>	23/8/2023	
14	<p>- Số hiệu căn hộ: CH-01 - Vị trí tại tầng số: 26</p>	<p>Ông Văn Bá Cường. - Địa chỉ: Xã Nghi Kiều, huyện Nghi Lộc, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 187800813 cấp ngày 31/01/2020, tại Công An Nghệ An.</p>	23/8/2023	
15	<p>- Số hiệu căn hộ: CH-21 - Vị trí tại tầng số: 12</p>	<p>Bà Nguyễn Thị Hiền. - Địa chỉ: Khối 5, phường Quán Bàu, thành phố Vinh, Nghệ An. - Số CMND/CCCD: 040183002449 cấp ngày 03/03/2021, tại Cục CSQLHCVTTXH.</p>	23/8/2023	

