

Số: /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

V/v ý kiến về nhà ở hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh tại lô đất CT-01 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa).

Kính gửi: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 4213/2025/CV-TGD-VGR ngày 30/7/2025 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai tại lô đất CT-01 thuộc Dự án số 1 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, kèm theo hồ sơ chuyển từ Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh Thanh Hóa (mã hồ sơ: H56.17-250801-0020).

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023.

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Căn cứ Quyết định số 907/QĐ-BXD ngày 04/10/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính ban hành mới, thủ tục hành chính được thay thế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ Quyết định số 4362/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính ban hành mới, thủ tục hành chính bãi bỏ trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản, Nhà ở thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa.

Sau khi phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với lô đất CT-01 thuộc dự án nêu trên; căn cứ quy định và ý kiến của các đơn vị (Thi hành án dân sự tỉnh tại Công văn số 851/THADS-NV ngày 12/8/2025; Sở Tài chính tại Công văn số

7737/STC-TĐ ngày 13/8/2025; Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 9399/SNNMT-QLĐĐ ngày 08/8/2025; Thuế tỉnh Thanh Hóa tại Công văn số 857/THO-CNTK ngày 12/8/2025; UBND phường Hạc Thành tại Công văn số 935/UBND-KTHT&ĐT ngày 13/8/2025; Tập đoàn Vingroup - Công ty CP tại Công văn số 447/2025/CV-VGR ngày 08/8/2025), Sở Xây dựng trả lời cho chủ đầu tư dự án, như sau:

I. Thông tin về dự án:

1. Tên dự án: Dự án số 1 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa).

2. Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Đông Hương và phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa).

3. Chủ đầu tư: Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

II. Pháp lý dự án: Nội dung chi tiết tại Văn bản số 4213/2025/CV-TGD-VGR ngày 30/7/2025 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai do Tập đoàn Vingroup - Công ty CP thông báo tại Văn bản số 4213/2025/CV-TGD-VGR ngày 30/7/2025, gồm có:

1. Loại sản phẩm: Căn hộ chung cư thuộc lô đất CT-01 (gồm 03 khối nhà chung cư: Z20A; Z20B; U25).

2. Số lượng sản phẩm: 1.227 căn hộ ở của nhà chung cư tại lô đất CT-01 thuộc dự án, theo danh sách nhà ở hình thành trong tương lai kèm theo Văn bản số 4213/2025/CV-TGD-VGR ngày 30/7/2025 của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

IV. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

Qua kiểm tra, rà soát và ý kiến thẩm định của các cơ quan có liên quan về các điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đã đảm bảo theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư:

- Chịu trách nhiệm về các thông tin, hồ sơ, tài liệu về dự án, nhà ở hình thành trong tương lai đã cung cấp, chịu trách nhiệm về các nội dung đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại lô đất CT-01 thuộc dự án nêu trên đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Chủ đầu tư dự án đang thế chấp tài sản bảo đảm là quyền tài sản liên quan đến Dự Án tại ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp số MMD202314007539/HDTC ngày 20/6/2023 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo (theo nội dung báo cáo của Công ty tại Văn bản số 4213/2025/CV-TGD-VGR ngày 30/7/2025). Vì vậy, chủ đầu tư phải giải chấp toàn bộ công trình tại lô đất CT-01 thuộc dự án nêu trên (hiện đang thế chấp) theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở 2023 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng công văn này của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại lô đất CT-01 thuộc dự án nêu trên, theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản tài liệu có liên quan theo quy định.

- Phải đảm bảo đầy đủ, tuân thủ các quy định liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật nhà ở và pháp luật có liên quan.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng:

- Việc ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, thuê mua căn hộ chung cư theo quy định tại Phụ lục I Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản). Thực hiện đăng ký hợp đồng mẫu làm cơ sở ký hợp đồng bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải thực hiện tuân thủ quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Chủ đầu tư phải giải chấp toàn bộ công trình tại lô đất CT-01 thuộc dự án nêu trên (hiện đang thế chấp) theo quy định tại Điều 183 Luật Nhà ở 2023 trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng.

- Chủ đầu tư dự án bất động sản 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 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 và thực hiện các nội dung liên quan về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Việc bàn giao nhà ở, công trình

xây dựng hình thành trong tương lai phải tuân thủ quy định tại Điều 27 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện chế độ báo cáo kê khai, cung cấp thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo quy định tại Khoản 4 Điều 15 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, gửi về Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và kiểm tra hướng dẫn thực hiện theo thẩm quyền.

- Tập đoàn Vingroup - Công ty CP có trách nhiệm cập nhật thông tin về văn bản này trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ Xây dựng và trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày văn bản này ban hành.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên đề Tập đoàn Vingroup - Công ty CP biết và thực hiện theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trung tâm phục vụ HCC tỉnh (để trả kết quả);
- Lưu: VT, QLN_T.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Bá Hải