

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HUẾ
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 4190/SXD-QLN&TTBĐS

Huế, ngày 31 tháng 3 năm 2025

V/v xác nhận điều kiện mở bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đối với quỹ 20% diện tích căn hộ cho thuê khối nhà XH2 (OXH1) thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 2, thuộc khu B – Đô thị mới An Vân Dương

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana – Công ty Cổ phần Tập đoàn Telin – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital

Ngày 05/3/2025, Sở Xây dựng Thành phố Huế nhận được Văn bản số 12/2025/CV-COTANACAPITAL ngày 28/02/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital (Đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana – Công ty Cổ phần Tập đoàn Telin – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital) (sau đây viết tắt là Chủ đầu tư) về việc đề xuất được phép bán 20% diện tích sàn nhà ở xã hội đã dành để cho thuê tại Khối nhà XH2, XH3 - Khu nhà ở xã hội chung cư cao tầng OXH1 thuộc Dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 2, Khu B – Đô thị mới An Vân Dương và Thông báo số 07/TB ngày 28/02/2025 của Chủ đầu tư về việc xin thông báo 36/182 căn hộ xã hội khối nhà XH2 đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai. Qua rà soát hồ sơ và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về điều kiện bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai:

Phải tuân thủ các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở 2023; trong đó:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng:

- Quyết định số 3315/QĐ-UBND ngày 28/12/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 2, thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế và được điều chỉnh tại Quyết định số 3367/QĐ-UBND ngày 23/12/2021.

- Quyết định số 80/2022/QĐ-COTANA CAPITAL ngày 01/8/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản COTANA CAPITAL về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH1 thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 2, thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Quyết định số 04/2023/QĐ-COTANA CAPITAL ngày 17/3/2023 của

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản COTANA CAPITAL về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình: Khu nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH1 thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 2, thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương.

- Quyết định số 111/2022/QĐ-COTANA CAPITAL ngày 22/10/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản COTANA CAPITAL về việc phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Khối nhà XH2, XH3 và Hạ tầng kỹ thuật thuộc khu nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH1 thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 2, thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương.

- Quyết định số 5A/2023/QĐ-COTANA CAPITAL ngày 26/5/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản COTANA CAPITAL về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH1 thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 2, thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương.

- Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 08/12/2022 của Sở Xây dựng cấp cho Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana – Công ty Cổ phần Tập đoàn Telin – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital xây dựng hạng mục công trình: Nhà xã hội XH2, XH3 thuộc Khu nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH1 thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 2, thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương.

b) Đã hoàn thành việc xây dựng phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt:

b.1) Đối với phần móng: Công văn số 4923/SXD-CCGD ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng về việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công (lần 1) công trình Nhà ở xã hội XH2 - Chung cư cao tầng OXH1 thuộc Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương.

Hiện nay, Chủ đầu tư đang tổ chức đầu tư hoàn thiện khối Nhà ở xã hội XH2 để tổ chức nghiệm thu hoàn thành theo quy định.

b.2) Đối với xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật:

- **Hạ tầng kỹ thuật bên ngoài khu nhà ở xã hội:** Các công trình Hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình Nhà ở xã hội XH2 bao gồm: Tuyến Trung tâm 1 (TT1), Tuyến Trung tâm 2 (TT2) và tuyến Trung tâm 3 (TT3).

Đối với các công việc thuộc thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu của Sở Xây dựng (mặt đường, vỉa hè), Sở Xây dựng đã tổ chức kiểm tra và có các Thông báo sau:

+ Đối với Tuyến Trung tâm 1 (TT1): Sở Xây dựng đã có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành tại Thông báo số 5140/TB-SXD ngày 17/12/2024.

+ Đối với Tuyến Trung tâm 2 (TT2): Sở Xây dựng đã có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành tại Thông báo số 3836/TB-SXD ngày 08/10/2024.

+ Đối với Tuyến Trung tâm 3 (TT3): Sở Xây dựng đã có Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành tại Thông báo số 5139/TB-SXD ngày 17/12/2024.

Đối với các công việc còn lại thuộc thẩm quyền của Chủ đầu tư, Chủ đầu tư tự tổ chức nghiệm thu hoàn thành trên các Tuyến TT1, TT2 và TT3:

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành chất lượng, khối lượng sản phẩm bàn giao công trình đưa vào sử dụng hạ tầng kỹ thuật Tuyến đường TT1 (giai đoạn 1B) số 40/BBNTHT-BGĐVSD ngày 10/3/2023 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát và nhà thầu thi công

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành chất lượng, khối lượng sản phẩm bàn giao công trình đưa vào sử dụng hạ tầng kỹ thuật Tuyến đường TT2 (giai đoạn 1B) số 05.10.3/BBNTHT-BGĐVSD ngày 05/10/2024 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành chất lượng, khối lượng sản phẩm bàn giao công trình đưa vào sử dụng hạ tầng kỹ thuật Tuyến đường TT3, 1B.01, 1B.02 (giai đoạn 1B) số 41/BBNTHT-BGĐVSD ngày 15/3/2023 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

- **Đối với xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc khu nhà ở xã hội (OXH1):** Chủ đầu tư có báo cáo tình hình triển khai thi công xây dựng hạng mục HTKT (OXH1) tại Văn bản số 05/2025/BC-COTANA CAPITAL ngày 26/02/2025. Sở Xây dựng đề nghị Chủ đầu tư đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật liên quan đến khu XH2 trước khi đưa vào khai thác, sử dụng.

c) Đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp:

Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana – Công ty Cổ phần Tập đoàn Telin – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital đã có Văn bản số 106/2024/CV- COTANA CAPITAL ngày 21/8/2024 gửi Sở Xây dựng về việc cam kết chưa thế chấp các căn nhà, thửa đất Nhà ở xã hội XH2 thuộc Khu nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH1 của Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương cho Ngân hàng hay bất kỳ tổ chức tín dụng nào. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung đã cam kết.

Do đó, căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp và đối chiếu quy định tại khoản 3 Điều 88; điểm g khoản 5, Điều 198 Luật Nhà ở 2023 và hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 397/BXD-QLN ngày 23/01/2025: **36 căn hộ** thuộc quỹ 20% diện tích căn hộ dành để cho thuê trước đây của khối nhà XH2 (OXH1) thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 2, thuộc khu B – Đô thị mới An Vân Dương đủ điều kiện để bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (đính

kèm Phụ lục).

2. Một số trách nhiệm đối với Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana – Công ty Cổ phần Tập đoàn Telin – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital:

a) Sau khi Sở Xây dựng có Thông báo này mà Chủ đầu tư chưa thực hiện việc bán căn hộ, trong trường hợp có thể chấp các căn nhà, thửa đất Nhà ở xã hội nêu trên thì trước khi ký hợp đồng mua bán, Chủ đầu tư phải giải chấp, trừ trường hợp được người mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp.

b) Theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 38, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội: Sở Xây dựng đề nghị Chủ đầu tư trước khi thực hiện việc bán phải có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ dự kiến bán và thời điểm dự kiến bắt đầu nhận hồ sơ, bắt đầu bán để Sở Xây dựng biết, kiểm tra và công bố công khai tại Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng trong thời gian tối thiểu là 30 ngày kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở tại dự án.

c) Sau khi ký Hợp đồng mua bán, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Danh sách này và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm) theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

d) Triển khai thi công các hạng mục công trình đảm bảo theo đúng hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt; giấy phép xây dựng đã cấp; dự toán đã được thẩm tra; trường hợp có điều chỉnh nội dung hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được phê duyệt; giấy phép xây dựng đã cấp, dự toán đã được thẩm tra đề nghị Nhà đầu tư phải lấy ý kiến của cư dân hoặc các khách hàng đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ.

đ) Quy định cụ thể các hạng mục sở hữu chung, sở hữu riêng tại hợp đồng ký kết theo quy định tại Điều 142 Luật Nhà ở 2023 để tránh tranh chấp quyền sở hữu, sử dụng chung cư sau này.

e) Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng số tiền ứng trước lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), tổng số tiền các lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó theo quy định tại điểm c Khoản 1, Điều 89 Luật Nhà ở 2023.

g) Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

h) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nhà ở và các pháp luật khác có liên quan.

i) Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

Sở Xây dựng thông báo để Liên danh Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana – Công ty Cổ phần Tập đoàn Telin – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND Thành phố (để b/c);
- Các Sở: NN&MT, TC;
- Giám đốc và các Phó Giám đốc;
- Website Sở (để đăng tải);
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS (Nam).

mt

ff

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Tiến Minh

VIỆT NAM



**PHỤ LỤC
DANH SÁCH CĂN HỘ**

**Hạng mục: Khối nhà XH2 thuộc khu nhà ở xã hội-Chung cư cao tầng OXH1 thuộc
dự án Khu phức hợp Thủy Vân
giai đoạn 2, Khu B - Đô thị mới An Vân Dương**

**(Đính kèm theo Công văn số 1190/SXD-QLN&TTBĐS ngày 31/3/2025
của Sở Xây dựng**

STT	Mẫu nhà	Số nhà	Tầng	Diện tích sử dụng (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m2)
1	B1C	W2201	2	54.5	57.72
2	B1A	W2202	2	54.5	57.72
3	B1D	W2203	2	54.3	57.72
4	C3	W2204	2	66.3	70.53
5	A1	W2205	2	43.4	47.00
6	C2D	W2206	2	66.1	70.32
7	C2C	W2207	2	66.1	70.32
8	B1B	W2208	2	54.5	57.72
9	B1A	W2209	2	54.5	57.72
10	C1	W2210	2	72.7	77.27
11	C3	W2211	2	66.3	70.53
12	C2A	W2212	2	66.2	70.52
13	C2B	W2212A	2	66.4	70.32
14	B1C	W2301	3	54.5	57.72
15	B1A	W2302	3	54.5	57.72
16	B1D	W2303	3	54.3	57.72
17	C3	W2304	3	66.3	70.53
18	A1	W2305	3	43.4	47.00
19	C2D	W2306	3	66.1	70.32
20	C2C	W2307	3	66.1	70.32
21	B1B	W2308	3	54.5	57.72
22	B1A	W2309	3	54.5	57.72
23	C1	W2310	3	72.7	77.27
24	C3	W2311	3	66.3	70.53
25	C2A	W2312	3	66.2	70.52
26	C2B	W2312A	3	66.4	70.32
27	B1D	W2403	4	54.3	57.72
28	C3	W2404	4	66.3	70.53
29	C2D	W2406	4	66.1	70.32
30	C2C	W2407	4	66.1	70.32

STT	Mẫu nhà	Số nhà	Tầng	Diện tích sử dụng (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m2)
31	B1B	W2408	4	54.5	57.72
32	B1A	W2409	4	54.5	57.72
33	C1A	W2410	4	72.7	77.27
34	C3	W2411	4	66.3	70.53
35	C2A	W2412	4	66.2	70.52
36	C2B	W2412A	4	66.4	70.32

(Ghi chú: Số liệu do Chủ đầu tư cung cấp và Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về các số liệu này).