

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: 1189/SXD-QLN&TTBĐS

Huế, ngày 31 tháng 3 năm 2025

V/v xác nhận điều kiện mở bán nhà ở xã hội có sẵn đối với quỹ 20% diện tích căn hộ cho thuê khối nhà XH3 (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 06/TB ngày 28/02/2025 của Chủ đầu tư về việc xin thông báo 36/182 căn hộ xã hội khối nhà XH3 đủ điều kiện để bán nhà ở có sẵn. 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 có sẵn:

Phải tuân thủ các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 88 Luật Nhà ở 2023; trong đó:

a) Khu vực nhà ở để bán đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt:

a.1) 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 XH3 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 tên 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):** Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, bàn giao đưa vào sử dụng hạ tầng kỹ thuật xung quanh tòa nhà XH3 số 05.07/BBNTHT-BGĐVSD ngày 05/7/2024 giữa Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

a.2) Đối với khối nhà XH3: Sở Xây dựng đã có Thông báo số 2723/TB-SXD ngày 26/7/2024 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng nhà ở xã hội XH3.

Ngày 28/8/2024, Chủ đầu tư có Văn bản số 54/2024/BC-COTANA CAPITAL gửi Sở Xây dựng về việc báo cáo khắc phục hoàn thành thi công xây dựng khối nhà XH3 theo yêu cầu của Sở Xây dựng tại Thông báo số 2723/TB-SXD ngày 26/7/2024.

b) Nếu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua 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 107/2024/CV-COTANA CAPITAL ngày 21/8/2024 về việc cam kết chưa thế chấp Nhà ở xã hội XH3 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. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung đã cam kết.

c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 160 Luật Nhà ở 2023:

Nhà ở không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn: Chủ đầu tư đã có Văn bản số 13/2025/CV-COTANA CAPITAL ngày 27/02/2025 gửi Sở Xây dựng đề cam kết. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung này.

Do đó, căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp và đối chiếu quy định tại khoản 4 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 XH3 (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 có sẵn (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 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) 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.

đ) 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.

e) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về kinh doanh



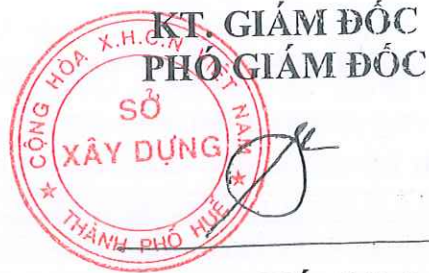
bất động sản, nhà ở và các pháp luật khác có liên quan.

g) 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, QLN&TTBĐS (Nam).



Hoàng Tiến Minh



**PHỤ LỤC
DANH SÁCH CĂN HỘ**

**Hạng mục: Khối nhà XH3 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 1189/SXD-QLN&TTBĐS ngày 31/3/2025
của Sở Xây dựng**

STT	Mẫu nhà	Số nhà	Tầng	Diện tích Sử dụng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
1	C2B	W312A01	12A	66.6	70.32
2	C2A	W312A02	12A	66.4	70.52
3	C3	W312A03	12A	66.3	70.53
4	C1A	W312A04	12A	72.9	77.27
5	C2C	W312A07	12A	66.4	70.32
6	C2D	W312A08	12A	66.5	70.32
7	C3	W312A10	12A	66.3	70.53
8	B1D	W312A11	12A	54.4	57.72
9	B1A	W312A12	12A	54.6	57.72
10	B1C	W312A12A	12A	54.6	57.72
11	C2B	W31401	14	66.6	70.32
12	C2A	W31402	14	66.4	70.52
13	C3	W31403	14	66.3	70.53
14	C1	W31404	14	72.9	77.27
15	B1A	W31405	14	54.6	57.72
16	B1B	W31406	14	54.6	57.72
17	C2C	W31407	14	66.4	70.32
18	C2D	W31408	14	66.5	70.32
19	A1	W31409	14	43.6	47
20	C3	W31410	14	66.3	70.53
21	B1D	W31411	14	54.4	57.72
22	B1A	W31412	14	54.6	57.72
23	B1C	W31412A	14	54.6	57.72

STT	Mẫu nhà	Số nhà	Tầng	Diện tích Sử dụng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
24	C2B	W31501	15	66.6	70.32
25	C2A	W31502	15	66.4	70.52
26	C3	W31503	15	66.3	70.53
27	C1	W31504	15	72.9	77.27
28	B1A	W31505	15	54.6	57.72
29	B1B	W31506	15	54.6	57.72
30	C2C	W31507	15	66.4	70.32
31	C2D	W31508	15	66.5	70.32
32	A1	W31509	15	43.6	47
33	C3	W31510	15	66.3	70.53
34	B1D	W31511	15	54.4	57.72
35	B1A	W31512	15	54.6	57.72
36	B1C	W31512A	15	54.6	57.72