

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ  
**SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: ~~3132~~/SXD-QLN&TTBĐS  
V/v huy động vốn tại Dự án Khu phức  
hợp Thủy Vân, giai đoạn 1, thuộc Khu  
B, Đô thị mới An Vân Dương,  
tỉnh Thừa Thiên Huế

Thừa Thiên Huế, ngày ~~26~~ tháng 8 năm 2021

Kính gửi: Công ty Cổ phần APECLAND Huế

Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế nhận được các Văn bản số 22/2021/CV-APH ngày 18/5/2021 và Văn bản số 41/2021/CV-APH ngày 21/7/2021 của Công ty Cổ phần APECLAND Huế về việc xin xác nhận đủ điều kiện được huy động vốn của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tại Dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 1, thuộc Khu B, Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế; Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế có ý kiến như sau:

**1. Về thông tin dự án**

- Tên dự án: Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 1, thuộc Khu B, Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế (sau đây viết tắt là Dự án).

- Địa điểm thực hiện dự án: Khu B, Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần APECLAND Huế (sau đây viết tắt là Chủ đầu tư).

- Diện tích sử dụng đất: 34,71 ha, trong đó:

+ Giai đoạn 1: 11,6 ha.

+ Giai đoạn 2: 23,11 ha.

- Quy mô xây dựng công trình:

Theo Hợp đồng dự án số 01/2012/HDDA ngày 09/6/2012 đã được ký kết giữa Chủ đầu tư và Ban Quản lý Khu vực phát triển đô thị tỉnh, dự án được phân kỳ đầu tư thành 02 đợt, trong đó:

+ Đợt 1: 48 tháng, bao gồm đầu tư hoàn thành 100% công trình hạ tầng kỹ thuật, 40% nhà ở thấp tầng và 10% nhà ở thương mại.

+ Đợt 2: 48 tháng, bao gồm đầu tư hoàn thành 60% nhà ở thấp tầng, 90% nhà ở thương mại và 100% nhà ở cao tầng.

**2. Về quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**

Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, thuộc Khu B – Đô thị mới An Vân Dương do Công ty Cổ phần Apec Land Huế làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số



752/QĐ-UBND ngày 03/5/2012; nên căn cứ điểm c, khoản 2, Điều 77 Quy định chuyển tiếp của Luật Đầu tư năm 2020 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2021) quy định: **“Nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật này đối với dự án đầu tư thuộc một trong các trường hợp sau đây: c) Nhà đầu tư đã trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”**.

Nội dung này, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã có Công văn số 888/UBND-QHXT ngày 28/01/2021 về việc thống nhất đề xuất của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế tại Công văn số 133/SXD-PTĐT&HTKT ngày 13/01/2021.

### **3. Về quy hoạch xây dựng**

Dự án đã được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 19/6/2014 và điều chỉnh tại Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 22/02/2016. Tổng diện tích khu đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) là 347.100 m<sup>2</sup>.

### **4. Về hồ sơ dự án**

Dự án đầu tư xây dựng đã được Chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 68/QĐ-BQLDA ngày 26/9/2014 và điều chỉnh tại Quyết định số 01/QĐ-BQLDA ngày 26/02/2016.

### **5. Về giấy phép xây dựng của dự án**

Ngày 25/7/2018, Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế có Công văn số 1574/SXD-QHKT về việc phúc đáp Tờ trình số 21/TTr-APH ngày 12/7/2018 của Chủ đầu tư về việc Giấy phép xây dựng Dự án, với nội dung như sau:

*“Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, thuộc khu B - đô thị mới An Vân Dương được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 22/02/2016, trong đó về quy hoạch sử dụng đất bao gồm: Đất công trình công cộng; Đất dịch vụ thương mại; Đất giáo dục; Đất ở; Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao; Đất giao thông – bãi đỗ xe.*

*Căn cứ điểm e, khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m<sup>2</sup> có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.*

*Do đó, Nhà ở thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, thuộc khu B - đô thị mới An Vân Dương có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m<sup>2</sup> không yêu cầu phải có giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện đầu tư xây dựng các công trình nêu trên phải đảm bảo tuân thủ về trình tự thủ tục đầu tư xây dựng theo các quy định hiện hành.”*

Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế đề nghị Chủ đầu tư thực hiện đúng quy định nêu trên.

### **6. Về giải phóng mặt bằng theo tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt**

- Khu A đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với diện tích

là **16.525,4 m<sup>2</sup>** (Biên bản bàn giao mặt bằng đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày 15/11/2019 giữa Ban Quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế, Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan).

- Khu B đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với diện tích là **115.992,7 m<sup>2</sup>** (Biên bản bàn giao mặt bằng đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày 18/7/2014 giữa Ban Quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế, Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan).

- Khu C đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với diện tích là **56.873,8 m<sup>2</sup>** (Biên bản bàn giao mặt bằng đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày 24/8/2017 và ngày 25/5/2018 giữa Ban Quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế, Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan).

- Khu D đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với diện tích là **134.928,6 m<sup>2</sup>** (Biên bản bàn giao mặt bằng đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ngày 27/02/2018 và ngày 18/02/2019 giữa Ban Quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế, Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan).

Ban Quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế đã có văn bản số 997/BQLKV-KHTH ngày 19/7/2021 gửi Chủ đầu tư để xác nhận tổng diện tích đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng của dự án là: **324.320,5 m<sup>2</sup>** (đạt tỷ lệ **93.43%**).

#### **7. Biên bản bàn giao mốc giới của dự án theo tiến độ dự án được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai**

- Biên bản xác nhận đã khôi phục cọc mốc ranh giới thực địa khu đất theo biên bản bàn giao mặt bằng ngày 19/9/2014 giữa Ban Quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế, Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.

- Văn bản số 997/BQLKV-KHTH ngày 19/7/2021 của Ban Quản lý Khu vực Phát triển đô thị tỉnh Thừa Thiên Huế về việc xác nhận phần diện tích đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng của dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 (Đính kèm bản vẽ tổng diện tích đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và các Biên bản bàn giao đất thực địa tại dự án).

#### **8. Ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế**

Căn cứ theo quy định tại Điều 67, Điều 68, Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 9 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ; **324.320,5 m<sup>2</sup>** đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng (Khu A với diện tích **16.525,4 m<sup>2</sup>**; Khu B với diện tích **115.992,7 m<sup>2</sup>**; Khu C với diện tích **56.873,8 m<sup>2</sup>** và Khu D với diện tích **134.928,6 m<sup>2</sup>**) thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân, giai đoạn 1, thuộc Khu B, Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế đủ điều kiện huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ



gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014 như đề nghị của Chủ đầu tư tại Văn bản số 22/2021/CV-APH ngày 18/5/2021.

### 9. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần APECLAND Huế

a) Chủ đầu tư chỉ được thực hiện kinh doanh bất động sản khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai và các quy định khác có liên quan (*đối với bất động sản hình thành trong tương lai phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và phải có thông báo đủ điều kiện của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế*).

b) Đối với hình thức huy động vốn thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Nhà ở năm 2014 phải thông qua Hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh (*khoản 3 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ*). Chủ đầu tư và bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; **chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn**, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (*điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ*).

c) Trường hợp Chủ đầu tư vi phạm các quy định về huy động vốn thì Thông báo này sẽ không còn hiệu lực và Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế sẽ thu hồi Thông báo này. Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các vi phạm (nếu có).

d) 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 tỉnh Thừa Thiên Huế thông báo để Công ty Cổ phần APECLAND Huế được biết và thực hiện./.

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Thanh tra Sở;
- Giám đốc và các Phó Giám đốc Sở;
- Website Sở Xây dựng (để đăng tải);
- Lưu: VT, QLNT&TTBĐS.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Phước Bửu Hùng**