

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: **3387**/SXD-QLN&TTBDS
V/v bán nhà ở hình thành trong tương
lai tại Dự án Khu nhà ở thương mại
– Shophouse O-SH1 đến O-SH28
thuộc dự án Khu đô thị mới An Cựu

Thừa Thiên Huế, ngày **16** tháng 9 năm 2023

Kính gửi:

- Trung tâm Phục vụ Hành chính công Tỉnh;
- Công ty cổ phần đầu tư IMG Huế.

Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế nhận được Văn bản số 335/2023CV-IMGH ngày 16/9/2023 của Công ty cổ phần đầu tư IMG Huế (Công ty) về việc xác nhận điều kiện được mở bán Khu nhà ở thương mại – Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc dự án Khu đô thị mới An Cựu; thuộc hồ sơ của thủ tục hành chính tại phiếu số 23.66820/TTPVHCC-GTN ngày 16 tháng 9 năm 2023 của Trung tâm Phục vụ Hành chính công Tỉnh. Sau khi nghiên cứu các hồ sơ, tài liệu có liên quan do Chủ đầu tư cung cấp; Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế có ý kiến như sau:

1. Về thông tin dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở thương mại – Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc dự án Khu đô thị mới An Cựu.
- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đô thị mới An Cựu (thuộc Khu A – Đô thị mới An Vân Dương), phường An Đông, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế.
- Diện tích sử dụng đất: 16.558m² (Theo Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 09/9/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án).

- Quy mô xây dựng công trình:
 - + Chiều cao công trình: 5 tầng.
 - + Số lượng căn nhà: 168 căn.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 036533 do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 12/3/2009.

3. Về hồ sơ dự án

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới An Cựu: UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật tại Quyết định số 4418/QĐ-UBND ngày 27/12/2004 và điều chỉnh tại Quyết định số



331/QĐ-UBND ngày 26/01/2006.

- Đối với phần thượng tầng: Trên cơ sở văn bản thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi số 3381/SXD-QLXD ngày 15/9/2023 của Sở Xây dựng, Nhà đầu tư đã phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 21/2023/QĐ-IMGH ngày 15/9/2023.

4. Về thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở

Nhà đầu tư đã phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở tại Quyết định số 22/2023/QĐ-IMGH ngày 15/9/2023.

5. Về giấy phép xây dựng của dự án

- Đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật: Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới An Cựu: UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật tại Quyết định số 4418/QĐ-UBND ngày 27/12/2004 và điều chỉnh tại Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 26/01/2006.

Tại Thông tư số 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung về: lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ quy định như sau:

1. Các công trình xây dựng trước khi khởi công phải có giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định 16/CP và Nghị định 112/CP, trừ những công trình quy định tại điểm 2 mục này.

2. Những công trình dưới đây không phải xin giấy phép xây dựng:

a) Công trình thuộc bí mật Nhà nước.

b) Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp.

c) Công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính.

d) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

đ) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ công trình chỉ lập Báo cáo kinh tế – kỹ thuật. Tuy nhiên, trước khi khởi công xây dựng công trình chủ đầu tư phải gửi kết quả thẩm định thiết kế cơ sở cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để theo dõi, quản lý.

e) Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

g) Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình.

h) Công trình hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư dưới 7 tỷ đồng thuộc các xã vùng sâu, vùng xa không nằm trong các khu vực bảo tồn di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá.



i) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt.

Nhà đầu tư đã triển khai thi công nhưng chưa có báo cáo kèm theo hồ sơ kết quả thẩm định thiết kế cơ sở cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để theo dõi, quản lý.

- Đối với công trình nhà ở: Ngày 10/12/202, Sở Xây dựng đã có văn bản số 3992/SXD-QHKT gửi Công ty với nội dung như sau:

“Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, quy định các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng, bao gồm:

+ Công trình xây dựng đã được Cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này (được áp dụng từ ngày 15/8/2020);

+ Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (được áp dụng từ ngày 01/01/2021);

Do đó, các công trình Khu nhà ở thấp tầng theo nội dung báo cáo của Công ty được miễn giấy phép xây dựng khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện và thời hạn áp dụng theo các quy định nêu trên.”

6. Giấy tờ về nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ

Chi cục Giám định – Sở Xây dựng đã có văn bản ngày 15/9/2023 về kiểm tra công tác nghiệm thu: Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án.

7. Về thế chấp dự án, quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai

- Chủ đầu tư đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất với Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sài Gòn và ngày 24/3/2023, Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sài Gòn đã có văn bản số 260/MB-SGO gửi Chủ đầu tư để đồng ý chấp thuận cho Chủ đầu tư được tiến hành thủ tục mở bán dự án.

8. Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam và Chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng số 01/2023/1796523/HĐBL tháng 9 năm 2023.

9. Ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế

a) Căn cứ theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, 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 thành phần hồ sơ, tài liệu thuộc hồ sơ của thủ tục hành chính tại phiếu số 23.66820/TTPVHCC-GTN ngày 16 tháng 9 năm 2023 của Trung tâm Phục vụ Hành chính công Tỉnh;

168 căn nhà (có danh sách kèm theo), thuộc Khu nhà ở thương mại – Shophouse O-SH1 đến O-SH28 thuộc dự án Khu đô thị mới An Cựu do Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế làm chủ đầu tư, đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

b) Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế:

- Thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với khách hàng đảm bảo theo quy định tại Điều 56, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- Thực hiện việc huy động vốn lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, trong trường hợp Chủ đầu tư chưa giải chấp thì phải có biên bản thống nhất của bên mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán nhà ở đó.

- 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 2014 và điểm b khoản 1 Điều 4 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.

- Thực hiện các nội dung có liên quan mà Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế đã nêu tại văn bản thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng số 3381/SXD-QLXD ngày 15/9/2023 và kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công của Chi cục Giám định Sở Xây dựng trước khi ký hợp đồng mua bán.

- 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.


- 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 Đầu tư IMG Huế được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ngân hàng TMCP Quân đội (để biết);
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (để biết);
- Giám đốc và các Phó Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLNT&TTBDS.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Phước Bửu Hùng

**DANH MỤC KHU NHÀ Ở SHOPHOUSE
O-SH1 ĐẾN O-SH28**

Dự án: Khu nhà ở Shophouse O-SH1 đến O-SH28

Địa điểm: Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, TP Huế

Kèm theo Công văn số **3387**/SXD-QLN&TTBĐS ngày **16**/9/2023
của Sở Xây dựng

TT	Khu đất xây dựng	Diện tích khu đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Số tầng
1	O-SH1-1	80,5	62,0	5
2	O-SH1-2	93,0	74,5	5
3	O-SH1-3	93,0	74,5	5
4	O-SH1-4	93,0	74,5	5
5	O-SH1-5	93,0	74,5	5
6	O-SH1-6	93,0	74,5	5
7	O-SH2-1	93,0	74,4	5
8	O-SH2-2	93,0	74,4	5
9	O-SH2-3	93,0	74,4	5
10	O-SH2-4	93,0	74,4	5
11	O-SH2-5	93,0	74,4	5
12	O-SH2-6	93,0	74,4	5
13	O-SH3-1	93,0	74,4	5
14	O-SH3-2	93,0	74,4	5
15	O-SH3-3	93,0	74,4	5
16	O-SH3-4	93,0	74,4	5
17	O-SH3-5	93,0	74,4	5
18	O-SH3-6	93,0	74,4	5
19	O-SH4-1	93,0	74,5	5
20	O-SH4-2	93,0	74,5	5
21	O-SH4-3	93,0	74,5	5
22	O-SH4-4	93,0	74,5	5
23	O-SH4-5	93,0	74,5	5
24	O-SH4-6	80,5	62,0	5
25	O-SH5-1	80,5	62,0	5
26	O-SH5-2	93,0	74,5	5
27	O-SH5-3	93,0	74,5	5
28	O-SH5-4	93,0	74,5	5



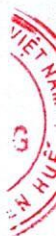
29	O-SH5-5	93,0	74,5	5
30	O-SH5-6	93,0	74,5	5
31	O-SH6-1	93,0	74,4	5
32	O-SH6-2	93,0	74,4	5
33	O-SH6-3	93,0	74,4	5
34	O-SH6-4	93,0	74,4	5
35	O-SH6-5	93,0	74,4	5
36	O-SH6-6	93,0	74,4	5
37	O-SH7-1	93,0	74,5	5
38	O-SH7-2	93,0	74,5	5
39	O-SH7-3	93,0	74,5	5
40	O-SH7-4	93,0	74,5	5
41	O-SH7-5	93,0	74,5	5
42	O-SH7-6	80,5	62,0	5
43	O-SH8-1	89,5	72,5	5
44	O-SH8-2	102,0	74,5	5
45	O-SH8-3	102,0	74,5	5
46	O-SH8-4	102,0	74,5	5
47	O-SH8-5	102,0	74,5	5
48	O-SH8-6	102,0	74,5	5
49	O-SH9-1	89,5	72,5	5
50	O-SH9-2	102,0	74,5	5
51	O-SH9-3	102,0	74,5	5
52	O-SH9-4	102,0	74,5	5
53	O-SH9-5	102,0	74,5	5
54	O-SH9-6	102,0	74,5	5
55	O-SH10-1	89,5	72,5	5
56	O-SH10-2	102,0	74,5	5
57	O-SH10-3	102,0	74,5	5
58	O-SH10-4	102,0	74,5	5
59	O-SH10-5	102,0	74,5	5
60	O-SH10-6	102,0	74,5	5
61	O-SH11-1	102,0	74,50	5
62	O-SH11-2	102,0	74,50	5
63	O-SH11-3	102,0	74,50	5
64	O-SH11-4	102,0	74,50	5

AY
THU

65	O-SH11-5	102,0	74,50	5
66	O-SH11-6	102,0	74,50	5
67	O-SH12-1	102,0	74,5	5
68	O-SH12-2	102,0	74,5	5
69	O-SH12-3	102,0	74,5	5
70	O-SH12-4	102,0	74,5	5
71	O-SH12-5	102,0	74,5	5
72	O-SH12-6	102,0	74,5	5
73	O-SH13-1	102,0	74,5	5
74	O-SH13-2	102,0	74,5	5
75	O-SH13-3	102,0	74,5	5
76	O-SH13-4	102,0	74,5	5
77	O-SH13-5	102,0	74,5	5
78	O-SH13-6	102,0	74,5	5
79	O-SH14-1	102,0	74,5	5
80	O-SH14-2	102,0	74,5	5
81	O-SH14-3	102,0	74,5	5
82	O-SH14-4	102,0	74,5	5
83	O-SH14-5	102,0	74,5	5
84	O-SH14-6	102,0	74,5	5
85	O-SH15-1	102,0	74,5	5
86	O-SH15-2	102,0	74,5	5
87	O-SH15-3	102,0	74,5	5
88	O-SH15-4	102,0	74,5	5
89	O-SH15-5	102,0	74,5	5
90	O-SH15-6	102,0	74,5	5
91	O-SH16-1	102,0	74,5	5
92	O-SH16-2	102,0	74,5	5
93	O-SH16-3	102,0	74,5	5
94	O-SH16-4	102,0	74,5	5
95	O-SH16-5	102,0	74,5	5
96	O-SH16-6	102,0	74,5	5
97	O-SH17-1	102,0	74,5	5
98	O-SH17-2	102,0	74,5	5
99	O-SH17-3	102,0	74,5	5
100	O-SH17-4	102,0	74,5	5

3
JUN
TH

101	O-SH17-5	102,0	74,5	5
102	O-SH17-6	89,5	72,5	5
103	O-SH18-1	102,0	74,5	5
104	O-SH18-2	102,0	74,5	5
105	O-SH18-3	102,0	74,5	5
106	O-SH18-4	102,0	74,5	5
107	O-SH18-5	102,0	74,5	5
108	O-SH18-6	89,5	72,5	5
109	O-SH19-1	102,0	74,5	5
110	O-SH19-2	102,0	74,5	5
111	O-SH19-3	102,0	74,5	5
112	O-SH19-4	102,0	74,5	5
113	O-SH19-5	102,0	74,5	5
114	O-SH19-6	89,5	72,5	5
115	O-SH20-1	102,0	74,5	5
116	O-SH20-2	102,0	74,5	5
117	O-SH20-3	102,0	74,5	5
118	O-SH20-4	102,0	74,5	5
119	O-SH20-5	102,0	74,5	5
120	O-SH20-6	89,5	72,5	5
121	O-SH21-1	102,0	74,5	5
122	O-SH21-2	102,0	74,5	5
123	O-SH21-3	102,0	74,5	5
124	O-SH21-4	102,0	74,5	5
125	O-SH21-5	102,0	74,5	5
126	O-SH21-6	89,5	72,5	5
127	O-SH22-1	102,0	74,5	5
128	O-SH22-2	102,0	74,5	5
129	O-SH22-3	102,0	74,5	5
130	O-SH22-4	102,0	74,5	5
131	O-SH22-5	102,0	74,5	5
132	O-SH22-6	102,0	74,5	5
133	O-SH23-1	102,0	74,5	5
134	O-SH23-2	102,0	74,5	5
135	O-SH23-3	102,0	74,5	5
136	O-SH23-4	102,0	74,5	5



137	O-SH23-5	102,0	74,5	5
138	O-SH23-6	102,0	74,5	5
139	O-SH24-1	102,0	74,5	5
140	O-SH24-2	102,0	74,5	5
141	O-SH24-3	102,0	74,5	5
142	O-SH24-4	102,0	74,5	5
143	O-SH24-5	102,0	74,5	5
144	O-SH24-6	102,0	74,5	5
145	O-SH25-1	102,0	74,5	5
146	O-SH25-2	102,0	74,5	5
147	O-SH25-3	102,0	74,5	5
148	O-SH25-4	102,0	74,5	5
149	O-SH25-5	102,0	74,5	5
150	O-SH25-6	102,0	74,5	5
151	O-SH26-1	102,0	74,5	5
152	O-SH26-2	102,0	74,5	5
153	O-SH26-3	102,0	74,5	5
154	O-SH26-4	102,0	74,5	5
155	O-SH26-5	102,0	74,5	5
156	O-SH26-6	89,5	72,5	5
157	O-SH27-1	102,0	74,5	5
158	O-SH27-2	102,0	74,5	5
159	O-SH27-3	102,0	74,5	5
160	O-SH27-4	102,0	74,5	5
161	O-SH27-5	102,0	74,5	5
162	O-SH27-6	89,5	72,5	5
163	O-SH28-1	102,0	74,5	5
164	O-SH28-2	102,0	74,5	5
165	O-SH28-3	102,0	74,5	5
166	O-SH28-4	102,0	74,5	5
167	O-SH28-5	102,0	74,5	5
168	O-SH28-6	89,5	72,5	5
	Tổng diện tích	16.558	12.442,20	

Ghi chú: Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm các số liệu đã cung cấp