

UBND THÀNH PHỐ HUẾ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 5752/SXD-QLN&TTBĐS

Huế, ngày 13 tháng 8 năm 2026

V/v thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế (55 căn nhà ở liền kề thấp tầng thuộc dự án).

Kính gửi: Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam

Ngày 12/08/2026 Sở Xây dựng nhận được Công văn số 172/2026/TB-UNS đề ngày 11/08/2026 của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (sau đây gọi tắt là Chủ đầu tư) về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đợt 1 (55 căn nhà ở liền kề) thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế; Mã số hồ sơ: H57.17-260811-170018. Theo đó, Chủ đầu tư đề nghị xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 55 căn nhà ở liền kề tại các lô đất LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7 thuộc dự án. Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng thành phố Huế có ý kiến như sau:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư dự án:

- Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 của UBND thành phố Huế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Quyết định số 3930/QĐ-UBND ngày 24/12/2025 của UBND thành phố Huế về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Địa điểm thực hiện dự án: Số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân và số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án:

- Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 19/06/2023 của UBND thành phố Huế (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân và số 09 Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/03/2025 của UBND quận Thuận Hoá về việc đính chính một số nội dung tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 19/06/2023 của UBND thành phố Huế (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân và số 09 Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

- Nghị quyết số 1302/NQ-HĐQT ngày 13/02/2026 của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam về việc Thông qua việc phân chia dự án thành phần dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Văn bản số 1236/SXD-QLXD ngày 09/03/2026 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Văn bản số 66/TB-UNS ngày 10/03/2026 của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Văn bản số 100/TB-UNS ngày 06/05/2026 của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà ở liền kề lô đất B1, B2 thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Giấy phép xây dựng số 97/GPXD ngày 23/03/2026 của UBND phường Thuận Hoá về việc cấp phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Giấy phép xây dựng số 205/GPXD ngày 12/06/2026 của UBND phường Thuận Hoá về việc cấp phép xây dựng sử dụng cho dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Quyết định số 09/QĐ-UNS ngày 10/3/2026 của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình HTKT, dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

- Quyết định số 10/QĐ-UNS ngày 13/3/2026 của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam về việc phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở Công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

- Quyết định số 0805/QĐ-UNS ngày 08/05/2026 của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế; Công trình Nhà ở liền kề lô đất B1, B2.

- Quyết định số 46/QĐ-UNS ngày 04/06/2026 của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Công trình nhà ở liền kề lô đất B1, B2 thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

- Thông báo khởi công xây dựng số 55/TBKC-UNS ngày 23/03/2026 của Chủ đầu tư về việc khởi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Thông báo khởi công xây dựng số 130/TBKC-UNS ngày 12/06/2026 của Chủ đầu tư về việc khởi công xây dựng công trình nhà ở liền kề (55 căn) thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Công văn số 12034/UBND-XDHT ngày 11/8/2026 của UBND thành phố Huế liên quan đến kiến nghị của Chủ đầu tư đến quá trình thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của UBND thành phố Huế về giao đất và cho thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

- Biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 09/02/2026.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 03341484 do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế cấp ngày 05/05/2026.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 03341485 do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế cấp ngày 05/05/2026.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 03341486 do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế cấp ngày 05/05/2026.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp, bảo lãnh dự án:

4.1 Thông tin về tình trạng thế chấp dự án:

Chủ đầu tư đã có Công văn số 169/2026/CK-UNS ngày 11/08/2026 gửi Sở Xây dựng, trong đó cam kết không thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế tại bất kỳ tổ chức tín dụng, ngân hàng hoặc tổ chức tài chính nào tại thời điểm Chủ đầu tư nộp hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đợt 1 tại Sở Xây dựng. Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực và việc thực hiện đầy đủ nội dung cam kết nêu trên.

4.2 Thông tin về bảo lãnh dự án:

- Cam kết phát hành thư bảo lãnh số 0906/2026/VPBANK ngày 09/06/2026 trong đó có nội dung:

“VPBank cam kết khẳng định sẽ phát hành Thư bảo lãnh cho tất cả Bên mua/ Bên thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế (“Dự án”) đã ký Hợp đồng mua bán/ Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án và lựa chọn được cấp bảo lãnh, đồng thời đáp ứng các điều kiện, quy định tại Hợp đồng Cấp bảo lãnh này và quy định pháp luật có liên quan.”

- Hợp đồng cung cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số BCLC-18188-HDBL-01 ngày 09/06/2026 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) và Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam.

Qua rà soát hồ sơ do Chủ đầu tư cung cấp, tại thời điểm ký văn bản này, Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) đồng ý thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho Công ty đối với khách hàng khi Công ty không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng trên cơ sở Công ty và người mua nhà đáp ứng theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, Chủ đầu tư cam kết hiện tại không thực hiện việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế tại bất kỳ tổ chức tín dụng, ngân hàng hoặc tổ chức tài chính nào theo Công văn số 169/2026/CK-UNS ngày 11/08/2026 của Chủ đầu tư.

5. Thông tin về nghiệm thu việc đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng số 01/BBNT-HTHMCT/TCX-HTKT-CAT ngày 20/05/2026 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục cung cấp và trồng cây bóng mát giữa Chủ đầu tư, tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng số 01/BBNT-HTHMCT/HĐ008-HTKT-CAT ngày 31/05/2026 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công san nền; cung cấp vật tư, đúc cầu kiện và thi công hạ tầng kỹ thuật (bao gồm đường giao và tổ chức đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hoàn thiện bê tông lót vỉa hè, bê tông lót bó vỉa) giữa Chủ đầu tư, tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng số 02/BBNT-HTHMCT/HĐ06-HTKT-CAT ngày 31/05/2026 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục gói thầu cung cấp, thi công lắp đặt hệ thống điện trung thế, máy biến áp, hạ thế, chiếu sáng, hệ thống cấp nước giữa Chủ đầu tư, tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát và nhà thầu thi công.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng số 02/BBNT-HTHMĐVSD-HTKT-CAT ngày 31/05/2026 về việc nghiệm thu hoàn

thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật giữa Chủ đầu tư, tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát.

- Thông báo số 2307/KTHTĐT-TB ngày 12/06/2026 của Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Thuận Hoá về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế; theo đó Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Thuận Hoá chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam để đưa vào sử dụng đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

Chủ đầu tư đã có báo cáo số 141/2026/BC-CT/UNS ngày 12/06/2026, trong đó cam kết các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của công trình được thi công theo đúng với bản vẽ thiết kế, chỉ dẫn thiết kế đã được phê duyệt, phù hợp tiến độ của dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt và đạt chất lượng theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

6. Thông tin về nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh:

6.1 Thuế thành phố Huế đã có Thông báo số 1264/HUE-CNTK ngày 19/06/2026 về việc xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế đến thời điểm hiện tại như sau:

“Tính đến ngày 18/06/2026, Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (mã số thuế: 0200829034) đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo Thông báo số 1371/TB-HUE, Thông báo số 1372/TB-HUE ngày 24/12/2025 của Thuế thành phố Huế và đã kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định.”

6.2 Kho bạc Nhà nước khu vực XIII đã có Công văn số 57/KBXIII-KTNN ngày 23/01/2026 về việc xác nhận hoàn thành nộp tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án, theo đó Kho bạc Nhà nước khu vực XIII xác nhận thông tin liên quan đến việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính như sau:

“Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam (mã số thuế: 0200829034) đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước số tiền 2.288.537.694 đồng, số chứng từ 7217332 vào ngày 22/01/2026; số tiền 94.854.148.288 đồng, số chứng từ 7246435 vào ngày 23/01/2026”

7. Thông tin về Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:

Theo Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30/06/2025 của UBND thành phố Huế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại

các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoà, thành phố Huế tiến độ thực hiện dự án quy định như sau:

“ - Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa dự án vào hoạt động: Tổng thời gian thực hiện dự án không quá 72 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; trong đó khởi công chậm nhất trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.”

UBND thành phố Huế đã có Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 về giao đất và cho thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoà, thành phố Huế; Do đó thời gian tối đa Chủ đầu tư phải hoàn thành dự án là 06/02/2032.

8. Thông tin khác của dự án

Chủ đầu tư đã có Công văn số 170/CK-UNS ngày 11/08/2026 gửi Sở Xây dựng về việc cam kết dự án không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không thuộc trường hợp pháp luật cấm giao dịch, không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật theo quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật kinh doanh bất động sản 2023. Chủ đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về các nội dung đã cam kết tại văn bản thông báo nêu trên.

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC ĐƯA VÀO KINH DOANH

Theo đề nghị của Chủ đầu tư, có tổng cộng có 55 căn nhà ở liền kề thấp tầng thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoà, thành phố Huế do Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

- 08 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK1;
- 09 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK2;
- 07 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK3;
- 08 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK4;
- 07 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK5;
- 08 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK6;
- 08 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK7.

(Đính kèm Phụ lục mô tả chi tiết về 55 căn nhà ở liền kề thấp tầng thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoà, thành phố Huế)

IV. ĐIỀU KIỆN CỦA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI TẠI DỰ ÁN ĐÃ ĐÁP ỨNG ĐỂ ĐƯỢC ĐƯA VÀO KINH DOANH

Căn cứ hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư tại Thông báo số 172/2026/TB-UNS ngày 11/08/2026, Thông báo số 2307/KTHTĐT-TB ngày 12/06/2026 của Phòng

kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Thuận Hoá và các hồ sơ do Chủ đầu tư cung cấp; Sở Xây dựng thông báo 55 căn nhà ở liền kề thấp tầng (bao gồm 08 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK1, 09 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK2, 07 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK3, 08 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK4, 07 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK5, 08 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK6, 08 căn nhà ở liền kề thuộc lô LK7) thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế do Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam làm chủ đầu tư đủ điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản.

Chủ đầu tư thực hiện trách nhiệm, yêu cầu tại mục V của Văn bản này.

V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nhà ở và các quy định của pháp luật khác có liên quan trong quá trình triển khai dự án và thực hiện đầy đủ nội dung đã cam kết khi đưa bất động sản vào kinh doanh, trong đó lưu ý:

1. Chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực đối với các thông tin về dự án, Chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua và các hồ sơ, tài liệu khác kèm theo Thông báo số 172/2026/TB-UNS ngày 11/08/2026 đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Sở Xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản; không xem xét và chịu trách nhiệm liên quan về trình tự thực hiện đầu tư xây dựng, thủ tục, nội dung, thẩm định, cấp giấy phép xây dựng, ... theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy có liên quan trong quá trình thực hiện dự án theo nguyên tắc quy định tại khoản 7 Điều 5 Luật Xây dựng 2025 và khoản 5 Điều 7 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026.

2. Ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Hợp đồng mua bán nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 44, 45, 46 Luật Kinh doanh bất động sản và theo Hợp đồng mẫu đã được quy định tại Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan.

3. Không thực hiện việc bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo Văn bản số 3872/BQP-TM ngày 27/06/2025 của Bộ Quốc phòng về việc xác định khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh đối với dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoá, thành phố Huế.

Việc bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài phải thực hiện theo quy định tại Điều 17, 18, 19 Luật Nhà ở và các Điều 4, 5, 6, 7 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 và Điều 2 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính

phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

4. Thực hiện việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua 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 tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 05% giá bán nhà ở từ bên đặt cọc khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 5 Điều 23; Khoản 1, 3 Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản.

5. Sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng dự án, nhà ở đã được bán, đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 23 của Luật Kinh doanh bất động sản.

6. Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nhưng Chủ đầu tư không bán mà thực hiện thế chấp nhà ở này hoặc đăng ký biện pháp bảo đảm khác (như thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản gắn liền với đất hoặc hình thức thế chấp/ đăng ký biện pháp bảo đảm khác) thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở (được quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở).

7. Chủ đầu tư (*bên được bảo lãnh*) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (*bên bảo lãnh*) đã đồng ý và ký kết hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư có trách nhiệm phát hành từng Thư bảo lãnh về việc Bên bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Bên được bảo lãnh đối với khách hàng (*Bên nhận bảo lãnh*) trong trường hợp Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng theo nhu cầu, lựa chọn của từng khách hàng mua nhà theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định pháp luật về ngân hàng.

Căn cứ thỏa thuận cấp bảo lãnh đã ký, Chủ đầu tư có trách nhiệm làm việc với bên bảo lãnh để có được văn bản cam kết của bên bảo lãnh khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả các khách hàng mua nhà ở thuộc dự án có nhu cầu phát hành bảo lãnh. Liên quan đến nội dung này, Chủ đầu tư đã có Công văn số 171/CK-UNS ngày 11/08/2026, trong đó Chủ đầu tư cam kết phối hợp với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) phát hành đủ bảo lãnh cho phân nhà ở trong tương lai cho toàn bộ khách hàng có nhu cầu.

Trường hợp bên mua nhà ở từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì được thỏa thuận bằng văn bản tại thời điểm ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

8. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, Chủ đầu tư phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin dự án theo quy định

tại Điều 6 Luật kinh doanh bất động sản và Nghị định số 357/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ.

9. Thực hiện chế độ báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 15 và khoản 1, 2, 3 Điều 17 Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, gửi Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền.

10. Triển khai thực hiện và hoàn thành dự án theo đúng tiến độ đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và nghiêm túc thực hiện các quy định khác của pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và các pháp luật khác có liên quan.

11. Chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án và đấu nối hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch và đúng tiến độ của dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện các nội dung liên quan đến công tác thiết kế, thẩm định, thi công, nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy theo Văn bản số 11/TD-PCCC ngày 16/03/2026 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH – Công an thành phố Huế; thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư, bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 17, 19 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 39 Luật Nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan.

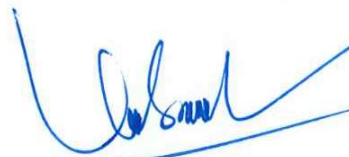
Sở Xây dựng thông báo đến Công ty Cổ phần Union Success Việt Nam để biết và thực hiện theo đúng quy định./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD và các PGD Sở;
- Lưu VT, QLN&TTBDS.



**KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Toàn Thắng

PHỤ LỤC : DANH SÁCH 55 CĂN NHÀ Ở LIỀN KÈ THẤP TẦNG
 Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và
 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hoà, thành phố Huế
 (Kèm theo Công văn số 5752./SXD-QLN&TTBĐS ngày 13/08/2026)

TT	Tên lô đất	Tên mẫu	Số căn	Diện tích		Tầng cao
				Diện tích lô đất (m ²)	Sàn xây dựng (m ²)	
I	Lô LK1		08	789,77	2.060,18	
1	LK1-01	A1	1	142,5	270	4 tầng
2	LK1-02	A1	1	97,5	270	4 tầng
3	LK1-03	A1	1	97,5	270	4 tầng
4	LK1-04	A1	1	97,5	270	4 tầng
5	LK1-05	A1	1	97,5	270	4 tầng
6	LK1-06	A1	1	97,5	270	4 tầng
7	LK1-07	A1**	1	82,5	228,29	4 tầng
8	LK1-08	A1*	1	77,27	211,89	4 tầng
II	Lô LK2		9	860,18	2.405,00	
1	LK2-01	G2	1	90	245	4 tầng
2	LK2-02	A2	1	97,96	270	4 tầng
3	LK2-03	A2	1	97,83	270	4 tầng
4	LK2-04	A2	1	97,26	270	4 tầng
5	LK2-05	A2	1	96,65	270	4 tầng
6	LK2-06	A2	1	96	270	4 tầng
7	LK2-07	A2	1	95,43	270	4 tầng
8	LK2-08	A2	1	94,83	270	4 tầng
9	LK2-09	A2	1	94,22	270	4 tầng
III	Lô LK3		7	662,63	2.312,30	
1	LK3-01	A3	1	93,24	265,1	4 tầng
2	LK3-02	A3	1	92,65	265,1	4 tầng
3	LK3-03	A3	1	92,1	265,1	4 tầng
4	LK3-04	A3	1	91,53	265,1	4 tầng
5	LK3-05	A3	1	90,96	265,1	4 tầng
6	LK3-06	C3	1	90,4	447,8	6 tầng
7	LK3-07	G3	1	111,75	539	6 tầng

TT	Tên lô đất	Tên mẫu	Số căn	Diện tích		Tầng cao
				Diện tích lô đất (m ²)	Sàn xây dựng (m ²)	
IV	Lô LK4		8	964	2.986,20	
1	LK4-01	G4	1	150,25	623,4	6 tầng
2	LK4-02	C4	1	113,75	505,9	6 tầng
3	LK4-03	A4	1	113,75	301,6	4 tầng
4	LK4-04	A4	1	113,75	301,6	4 tầng
5	LK4-05	A4	1	113,75	301,6	4 tầng
6	LK4-06	A4	1	113,75	301,6	4 tầng
7	LK4-07	A4	1	113,75	301,6	4 tầng
8	LK4-08	A4*	1	131,25	348,9	4 tầng
V	Lô LK5		7	818,27	2.576,74	
1	LK5-01	A4*	1	131,25	348,9	4 tầng
2	LK5-02	A4	1	113,75	301,6	4 tầng
3	LK5-03	A4	1	113,75	301,6	4 tầng
4	LK5-04	A4	1	113,75	301,6	4 tầng
5	LK5-05	A4	1	113,75	301,6	4 tầng
6	LK5-06	C4	1	113,75	505,9	6 tầng
7	LK5-07	G5	1	118,27	515,54	6 tầng
VI	Lô LK6		8	806,36	2.190,40	
1	LK6-01	A1	1	97,46	270	4 tầng
2	LK6-02	A1	1	97,45	270	4 tầng
3	LK6-03	A1	1	99,7	270	4 tầng
4	LK6-04	A1	1	105,45	270	4 tầng
5	LK6-05	A1	1	97,5	270	4 tầng
6	LK6-06	A1	1	97,5	270	4 tầng
7	LK6-07	A1	1	97,5	270	4 tầng
8	LK6-08	G6	1	113,8	300,4	4 tầng
VII	Lô LK7		8	809,26	2.190,40	
1	LK7-01	A1	1	97,18	270	4 tầng
2	LK7-02	A1	1	97,56	270	4 tầng
3	LK7-03	A1	1	97,79	270	4 tầng

TT	Tên lô đất	Tên mẫu	Số căn	Diện tích		Tầng cao
				Diện tích lô đất (m ²)	Sàn xây dựng (m ²)	
4	LK7-04	A1	1	97,63	270	4 tầng
5	LK7-05	A1	1	97,5	270	4 tầng
6	LK7-06	A1	1	97,5	270	4 tầng
7	LK7-07	A1	1	97,5	270	4 tầng
8	LK7-08	G6	1	126,6	300,4	4 tầng
Tổng cộng			55	5.710,47	16.721,22	

Ghi chú: Số liệu nêu trên được tổng hợp trên cơ sở thông báo của Chủ đầu tư tại Văn bản số 172/2026/TB-UNS đề ngày 11/08/2026; Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật và cơ quan có thẩm quyền về tính chính xác, trung thực của số liệu này.