

UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

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

Đắk Lắk, ngày tháng 01 năm 2025

V/v Ý kiến về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Đô thị sinh thái văn hoá cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột (Đợt 5)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên
(Địa chỉ: Số 82, 84 Bùi Thị Xuân, phường Bến Thành, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận được Thông báo số 03/2024/TB-ĐTTN ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên về việc xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Đô thị sinh thái văn hoá cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột đủ điều kiện được bán, cho thuê mua;

Qua kiểm tra hiện trạng và hồ sơ có liên quan, Sở Xây dựng đánh giá nội dung hồ sơ đề xuất bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đính kèm Thông báo số 03/2024/TB-ĐTTN ngày 12/12/2024 nêu trên, như sau:

I. Thông tin về Dự án:

- Tên dự án: Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- Địa điểm xây dựng dự án: Phường Tân lợi, phường Thành Công và xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên.

II. Pháp lý của Dự án:

- Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:

Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 09/12/2016 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đầu tư dự án Đô thị sinh thái văn hoá cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột và các Quyết định điều chỉnh số: 2655/QĐ-UBND ngày 26/9/2017, 3289/QĐ-UBND ngày 31/12/2020, 2048/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 và 2776/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh.

- Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của Dự án:

- Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 14/08/2018 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (điều chỉnh Quyết định số 3549/QĐ-UBND và thay thế Quyết định số 2366/QĐ-UBND).

- Công văn số 2927/SXD-QHKT ngày 20/12/2016 về việc miễn phép xây dựng đối với nhà ở thuộc dự án; Mẫu nhà ở đã được thẩm định Bản vẽ thiết kế thi

công tại Báo cáo kết quả thẩm định số: 134/BC-SXD ngày 26/3/2021 và 182/BC-SXD ngày 26/4/2021 của Sở Xây dựng.

- Khu vực đề xuất bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại các Trục đường số: 12, 13, 14 và 15 đã được Sở Xây dựng thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu phần khối lượng công việc đã thực hiện hoàn thành của chủ đầu tư theo tiến độ giai đoạn 1 của dự án tại Thông báo số 80/TB-SXD ngày 13/01/2021; Thông báo số 1888/TB-SXD ngày 15/7/2022.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 11/01/2021 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một số nội dung quy định tại Quyết định số 2774/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 về việc giao 163.039,3 m² đất cho Công ty cổ phần đầu tư Trung Nguyên và cho Công ty thuê 30.780,2 m² đất tại phường Tân Lợi để thực hiện dự án đầu tư Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột.

- Khu vực đề xuất (Đợt 5) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2021 các số: CV 667776, CV 667786, CV 667787 và CV 667791 (04 giấy);

III. Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua:

ST T	Ký hiệu nhà ở theo quy hoạch được duyệt	Ký hiệu mẫu nhà	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tên đường
1	OP03-C01	TES08-01	188.05	150.44	376.10	Đường số 13 và số 15
2	OP03-C09	TES08-09	151.97	121.58	303.94	Đường số 12 và số 15
3	OP03-C21	TES08-21	107.29	85.83	214.58	Đường số 12 và số 14
4	OP03-C22	TES08-22	97.85	78.28	195.70	Đường số 14
5	OP03-C29	TES08-29	184.87	147.90	369.74	Đường số 13 và số 14
6	OP04-D01	TES02-01	165.91	132.73	331.82	Đường số 13 và số 15
7	OLK 03 - L23	CAN02-23	159.26	127.41	318.52	Đường số 14
8	OLK 03 - L24	CAN02-24	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
9	OLK 03 - L25	CAN02-25	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
10	OLK 03 - L26	CAN02-26	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
11	OLK 03 - L27	CAN02-27	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
12	OLK 03 - L28	CAN02-28	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
13	OLK 03 - L29	CAN02-29	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
14	OLK 03 - L30	CAN02-30	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
15	OLK 03 - L31	CAN02-31	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
16	OLK 03 - L32	CAN02-32	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
17	OLK 03 - L33	CAN02-33	110.00	88.00	220.00	Đường số 14

18	OLK 03 - L34	CAN02-34	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
19	OLK 03 - L35	CAN02-35	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
20	OLK 03 - L36	CAN02-36	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
21	OLK 03 - L37	CAN02-37	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
22	OLK 03 - L38	CAN02-38	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
23	OLK 03 - L39	CAN02-39	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
24	OLK 03 - L40	CAN02-40	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
25	OLK 03 - L41	CAN02-41	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
26	OLK 03 - L42	CAN02-42	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
27	OLK 03 - L43	CAN02-43	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
28	OLK 03 - L44	CAN02-44	159.07	127.26	318.14	Đường số 14
29	OLK 02 - K23	CAN04 - 23	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
30	OLK 02 - K24	CAN04 - 24	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
31	OLK 02 - K25	CAN04 - 25	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
32	OLK 02 - K26	CAN04 - 26	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
33	OLK 02 - K27	CAN04 - 27	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
34	OLK 02 - K28	CAN04 - 28	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
35	OLK 02 - K29	CAN04 - 29	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
36	OLK 02 - K30	CAN04 - 30	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
37	OLK 02 - K31	CAN04 - 31	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
38	OLK 02 - K32	CAN04 - 32	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
39	OLK 02 - K33	CAN04 - 33	110.00	88.00	220.00	Đường số 14
40	OLK 02 - K34	CAN04 - 34	157.57	126.06	315.14	Đường số 14

IV. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng để được bán, cho thuê mua:

Căn cứ Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, Dự án Đô thị sinh thái văn hoá cà phê Suối Xanh đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Đợt 5) đối với 40 căn nhà ở liên kế theo danh sách nêu trên.

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án:

- Chịu trách nhiệm về các thông tin về dự án, chủ đầu tư, nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua 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.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng:

- Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh Chủ đầu tư phải công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

- Chủ đầu tư trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được Ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, đảm bảo theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 1 Thông tư số 49/2024/TT-NHNN ngày 25/10/2024 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt nam sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 11/2022/TT-NHNN ngày 30/9/2022 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng 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, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua đảm bảo theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Thực hiện chế độ báo cáo kết quả thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Quý để Sở Xây dựng tổng hợp theo quy định.

Sở Xây dựng ý kiến theo nội dung trên, đề Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên tiếp tục triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Cổng TT điện tử SXD (công khai);
- Lưu: VP, QLNN.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hùng