

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Đắk Lắk, ngày tháng 8 năm 2025

V/v Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 77 căn nhà ở liên kế tại dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương Chi nhánh Ban Mê
(Địa chỉ: Số 02 Mai Hắc Đế, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk)

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 77 căn nhà ở liên kế tại dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở tại số 02 Mai Hắc Đế, phường Buôn Ma Thuột của Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương Chi nhánh Ban Mê (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H15.16-250814-0018 ngày 14/8/2025 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Sở Xây dựng);

Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về Dự án:

1. Tên dự án: Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở .

2. Địa điểm xây dựng dự án: Số 02 Mai Hắc Đế, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương.

- Ủy quyền thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương Chi nhánh Ban Mê theo Công văn số 28/CV-ECOPARK HD ngày 03/02/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương.

- Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp với Mã số chi nhánh: 0801206002-001 ngày 15/01/2025, tên chi nhánh: Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương Chi nhánh Ban Mê, Giám đốc Chi nhánh: Nguyễn Công Huy.

4. Diện tích sử dụng đất: 42.645 m².

5. Cơ cấu sản phẩm nhà ở:

TT	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích hầm (m ²)	Số nhà ở (căn)
1	Nhà ở liên kế - OTM	16.434,00	14.249,86	71.249,30		122
2	Công trình hỗn hợp có ở (Thương mại dịch vụ - Khách sạn - Căn hộ)	7.115,70	4.269,42	92.056,42	14.321,40	558
3	Nhà ở xã hội – NOXH (chung cư)	5.160,60	2.580,30	12.901,50		155

II. Pháp lý của Dự án:

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

- Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 19/04/2024 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở tại số 02 đường Mai Hắc Đế, thành phố Buôn Ma Thuột.

- Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 14/01/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản cơ sở nhà, đất tại số 02 đường Mai Hắc Đế, thành phố Buôn Ma Thuột.

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

- Quyết định số 1633/QĐ-UBND ngày 25/07/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở.

- Công văn số 432/SXD-QLXD ngày 14/02/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật.

- Quyết định số 2502/2025/QĐ-ECOHD ngày 25/2/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở.

- Quyết định số 2602/2025/QĐ-ECOHD ngày 26/2/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở liên kế thuộc dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở.

- Giấy phép xây dựng số 610/GPXD ngày 07/03/2025 của Sở Xây dựng xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật.

- Thông báo khởi công công trình Hạ tầng kỹ thuật số 703/TB-ECOHD ngày 7/3/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương.

- Công văn số 519/SXD-QLXD ngày 25/02/2025 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở liên kế.

- Thông báo khởi công công trình nhà ở liên kế số 503/TB-ECOHD ngày 05/3/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương.

- Hồ sơ thiết kế thi công 32 căn nhà ở liên kế mẫu thuộc Dự án.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình, giai đoạn thi công Hạ tầng kỹ thuật tuyến đường số 1, 2A, 2B, 3, 4, 5: Bộ phận thoát nước thải tại Biên bản số: ECOHD.BM-HTKT-HTBP 01 ngày 15/5/2025, Bộ phận hệ thống thông tin liên lạc tại Biên bản số: ECOHD.BM-HTKT-HTBP 02 ngày 15/6/2025, Bộ phận hệ thống cấp điện trung thế, hạ thế tại Biên bản số: ECOHD.BM-HTKT-HTBP ngày 19/6/2025, Bộ phận hệ thống điện chiếu sáng, chống sét tại Biên bản số: ECOHD.BM-HTKT-HTBP 04 ngày 20/6/2025, Bộ phận cấp nước tại Biên bản số: ECOHD.BM-HTKT-HTBP 05 ngày 29/6/2025, Bộ phận hệ thống thoát nước mưa tại Biên bản số: ECOHD.BM-HTKT-HTBP 06 ngày 30/6/2025, Bộ phận đường giao thông nội bộ tại Biên bản số: ECOHD.BM-HTKT-HTBP 07 ngày 26/7/2025.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương để thực hiện dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở tại phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột.

- Quyết định số 277/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh về việc cho Công ty cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương thuê đất tại phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột để thực hiện dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở.

- Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTD ngày 20/02/2025 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Công ty cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00021605 do Sở Tài nguyên & Môi trường cấp ngày 21/02/2025.

4. Thông tin về tin trạng thế chấp và bảo lãnh ngân hàng:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00021605 ngày 21/02/2025 **đang được thế chấp** tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Tây Hà Nội.

- Chủ đầu tư được Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Tây Hà Nội đồng ý cấp hạn mức bảo lãnh bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với doanh số tối thiểu 350.000.000.000 VNĐ (*Ba trăm năm mươi tỷ đồng*) tại Công văn số 6133/MB-THN ngày 10/6/2025.

5. Thông tin khác về dự án:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 14/TD-PCCC ngày 04/3/2025 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh.

- Giấy phép môi trường số 903/GPMT-UBND ngày 24/02/2025 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột.

- Công văn số 643/UBND-QLĐT ngày 11/2/2025 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột về thỏa thuận đấu nối hệ thống nước thải sinh hoạt.

- Công văn số 18/CV-DWC ngày 25/01/2025 của Công ty cấp nước Đắk Lắk về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước.

- Công văn số 205/CV-VNPT-ĐLK-KTĐT ngày 24/01/2025 của Viễn thông Đắk Lắk về việc thống nhất đấu nối hạ tầng viễn thông.

- Công văn số 1344/ĐLPC-KD+KT ngày 06/2/2025 của Công ty Điện lực Đắk Lắk về việc chấp thuận chủ trương cấp điện.

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

Thông tin về 77 căn nhà ở liên kế đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở

TT	Ký hiệu nhà ở theo quy hoạch	Ký hiệu mẫu nhà	Diện tích đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m2)	Tên đường
1	OTM-01.8A	NP-TC-03A	116	84.1	405.2	Đường Số 4
2	OTM-01.08	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
3	OTM-01.09	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
4	OTM-01.10	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
5	OTM-01.11	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
6	OTM-01.12	NP-G-02	196	138.4	633.3	Đường Số 4 Và Số 2A
7	OTM-02.09	NP-TC-03A	116	84.1	405.2	Đường Số 4
8	OTM-02.10	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
9	OTM-02.11	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
10	OTM-02.12	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
11	OTM-02.12A	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
12	OTM-02.15A	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
13	OTM-02.15	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
14	OTM-02.16	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
15	OTM-02.18A	NP-TC-03A-DX	116	84.1	414.5	Đường Số 4
16	OTM-03.09	NP-TC-03A	116	84.1	405.2	Đường Số 4
17	OTM-03.10	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
18	OTM-03.11	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
19	OTM-03.12	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
20	OTM-03.12A	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
21	OTM-03.15A	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
22	OTM-03.15	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
23	OTM-03.16	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
24	OTM-03.18A	NP-TC-03A-DX	116	84.1	414.5	Đường Số 4
25	OTM-04.08	NP-G-04	259.03	154.4	705.9	Đường Số 4
26	OTM-04.09	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
27	OTM-04.10	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
28	OTM-04.11	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
29	OTM-04.12	NP-TC-03B	116	84.1	414.5	Đường Số 4
30	OTM-05.01	NP-G-02-ĐX	191.5	138.4	633.3	Đường Số 4 Và Số 2
31	OTM-05.02	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
32	OTM-05.03	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
33	OTM-05.04	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
34	OTM-05.05	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
35	OTM-05.06	NP-TC-03A-DX	116	84.1	414.5	Đường Số 4
36	OTM-06.01	NP-NP-TC-03B-DX	116	84.1	414.5	Đường Số 4
37	OTM-06.02	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
38	OTM-06.03	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
39	OTM-06.5A	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
40	OTM-06.05	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
41	OTM-06.06	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
42	OTM-06.8A	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
43	OTM-06.08	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
44	OTM-06.09	NP-TC-03B	116	84.1	414.5	Đường Số 4
45	OTM-07.01	NP-TC-03A	116	84.1	405.2	Đường Số 4

46	OTM-07.02	NP-ĐH-04	104	84.1	399.1	Đường Số 4
47	OTM-07.03	NP-ĐH-03	104	84.1	399.1	Đường Số 4
48	OTM-07.5A	NP-G-05	255.13	164.3	737.5	Đường Số 4 Và Số 1
49	OTM-08.01	NP-G-06	361	205.5	912.8	Đường Số 5 Và Số 1
50	OTM-08.02	NP-ĐH-05	200	139.1	655.5	Đường Số 5
51	OTM-08.03	NP-ĐH-06	200	139.1	655.5	Đường Số 5
52	OTM-08.5A	NP-ĐH-05	200	139.1	655.5	Đường Số 5
53	OTM-08.05	NP-ĐH-06	200	139.1	655.5	Đường Số 5
54	OTM-08.06	NP-ĐH-05	200	139.1	655.5	Đường Số 5
55	OTM-08.8A	NP-ĐH-06	200	139.1	655.5	Đường Số 5
56	OTM-08.08	NP-ĐH-05	200	139.1	655.5	Đường Số 5
57	OTM-08.09	NP-ĐH-06	200	139.1	655.5	Đường Số 5
58	OTM-08.10	NP-ĐH-05	200	139.1	655.5	Đường Số 5
59	OTM-08.11	NP-ĐH-06	200	139.1	655.5	Đường Số 5
60	OTM-08.12	NP-G-07	342.67	197.8	900.6	Đường Số 5 Và Số 2A
61	OTM-09.09	NP-TC-04	108.75	77.6	379.5	Đường Số 3
62	OTM-09.10	NP-ĐH-08	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
63	OTM-09.11	NP-ĐH-07	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
64	OTM-09.12	NP-ĐH-08	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
65	OTM-09.12A	NP-ĐH-07	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
66	OTM-09.15A	NP-ĐH-08	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
67	OTM-09.15	NP-ĐH-07	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
68	OTM-09.16	NP-G-08	174.25	111.2	505.2	Đường Số 3 Và Số 2B
69	OTM-10.09	NP-G-10	166.91	111.3	518.3	Đường Số 3 Và Quy Hoạch
70	OTM-10.10	NP-ĐH-08	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
71	OTM-10.11	NP-ĐH-07	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
72	OTM-10.12	NP-ĐH-08	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
73	OTM-10.12A	NP-TC-06-DX	135	77.6	385.1	Đường Số 3
74	OTM-10.15A	NP-TC-06	135	77.6	385.1	Đường Số 3
75	OTM-10.15	NP-ĐH-08	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
76	OTM-10.16	NP-ĐH-07	97.5	77.6	368.4	Đường Số 3
77	OTM-10.18A	NP-TC-05	150	95.6	489.8	Đường Số 3

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, trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng công trình ngày 19/8/2025 của Sở Xây dựng và hồ sơ đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương Chi nhánh Ban Mê, Sở Xây dựng thông báo 77 căn nhà ở liên kế (*theo danh sách nêu trên*) tại dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại - Khách sạn - Nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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

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 tại dự án gửi kèm hồ sơ đề nghị theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H15.16-250814-0018 ngày 14/8/2025 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Sở Xây dựng.

2. 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.

3. 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;

4. Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở đó 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 nhà ở với khách hàng*** theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán và văn bản giải chấp của tổ chức tín dụng khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở.

5. Thực hiện việc bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024.

6. 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. Hợp đồng mua bán nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 44, 45, 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023.

7. Thực hiện việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai 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 về 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 khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định. Sử dụng tiền đã thu từ bên mua để đầu tư xây dựng dự án 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. Việc bàn giao nhà ở phải đảm bảo theo quy định tại Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

8. 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.

9. Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và pháp luật có liên quan; thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư, bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 17, Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định pháp luật có liên quan. Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật trường hợp để xảy ra sai phạm trong việc đầu tư xây dựng dự án, kinh doanh bất động sản tại dự án.

Sở Xây dựng ý kiến theo nội dung trên, đề Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương Chi nhánh Ban Mê tiếp tục triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Cổng TT điện tử SXD (công khai);
- Công ty Cổ phần Đầu tư Ecopark Hải Dương (Đ/c: Tòa nhà Minh Anh plaza, số 76-80 phố Trần Hưng Đạo, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng);
- Lưu: VP, QL.N.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hùng