

UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXĐ-QLN&TTBĐS

Đắk Lắk, ngày tháng 8 năm 2025

V/v Thông báo nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với 164 căn hộ Chung cư xã hội XH-03 trong dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Ân Phú
(Địa chỉ: số 28 Phan Bội Châu, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng)

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 164 căn hộ Chung cư xã hội XH-03 trong dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Ân Phú (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H15.16-250812-0004 ngày 13/8/2025 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: Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột.

Công trình: Nhà ở chung cư xã hội XH-03 thuộc dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột.

2. Địa điểm thực hiện dự án: đường Hà Huy Tập, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú.

- Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 4000440174, đăng ký lần đầu: ngày 07/4/2006; đăng ký thay đổi lần thứ 10: ngày 27/12/2022. Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam (cũ).

- Mã số thuế: 4000440174.

4. Địa chỉ trụ sở: số 28 Phan Bội Châu, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng.

II. Pháp lý của Dự án:

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

Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột; Quyết định điều chỉnh lần thứ 01: số 2236/QĐ-UBND ngày 18/9/2020; Quyết định điều chỉnh lần thứ 02: số 1933/QĐ-UBND ngày 29/8/2022; Quyết định điều chỉnh lần thứ 03: số 2342/QĐ-UBND ngày 13/9/2024; Quyết định điều chỉnh lần thứ 04: số 786/QĐ-UBND ngày 01/4/2025.

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

- Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An, thành phố buôn Ma Thuột; điều chỉnh tại Quyết định số 1762/QĐ-UBND ngày 02/8/2018.

- Công văn số 2275/SXD-QLXD ngày 15/9/2023 của Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định Thiết kế xây dựng triển khai sau Thiết kế cơ sở công trình: Nhà ở chung cư xã hội thuộc dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột; điều chỉnh tại Công văn số 2333/TB-SXD ngày 19/6/2025 của Sở Xây dựng.

- Giấy phép xây dựng số 1340/GPXD của UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 09/10/2023 xây dựng công trình: Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03).

- Thông báo số 84/TB-AP ngày 17/10/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú khởi công xây dựng công trình Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình xây dựng, hạng mục thi công xây dựng phần móng của công trình Nhà ở chung cư xã hội XH-03: Block C1 tại Biên bản số I/NTGĐXD-PM ngày 08/5/2024, Block C2 tại Biên bản số I/NTGĐXD-PM ngày 09/5/2024, Block C3 tại Biên bản số I/NTGĐXD-PM ngày 16/5/2024, Block C4 tại Biên bản số I/NTGĐXD-PM ngày 06/5/2024.

- Thông báo số 2621/TB-SXD ngày 14/9/2020 của Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 3245/QĐ-UBND ngày 07/11/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc giao 195.057,2m² đất tại phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột cho Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 462749, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/11/2020 (Nhà ở chung cư xã hội XH-03); thửa đất số 59, tờ bản đồ số 63.

4. Thông tin về tin trạng thế chấp:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 462749 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/11/2020 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 63 (Nhà ở chung cư xã hội XH-03) không thể hiện nội dung đã thế chấp.

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

Tổng cộng 164 căn hộ Chung cư xã hội XH-03 trong dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột

STT	Ký hiệu Block Nhà ở chung cư xã hội	Số liệu về căn hộ	
		Diện tích (m ²)	Số lượng (căn hộ)
1	Block C1		44
1.1	Căn hộ 01 phòng ngủ	50	26
1.2	Căn hộ 02 phòng ngủ	70	18
2	Block C2		27
2.1	Căn hộ 01 phòng ngủ	50	9
2.2	Căn hộ 02 phòng ngủ	70	18
3	Block C3		61
3.1	Căn hộ 01 phòng ngủ	50	22
3.2	Căn hộ 02 phòng ngủ	70	39
4	Block C4		32
4.1	Căn hộ 01 phòng ngủ	50	14
4.2	Căn hộ 02 phòng ngủ	70	18
Tổng cộng			164

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 88 Luật nhà ở năm 2023. Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng công trình ngày 18/8/2025 của Sở Xây dựng và hồ sơ đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú, Sở Xây dựng thông báo 164 căn hộ (có danh sách kèm theo) thuộc Chung cư xã hội XH-03 trong dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột 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 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.
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 năm 2023, khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.
3. 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.
4. Chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Sử dụng tiền đã thu từ bên mua, thuê mua để đầu tư xây dựng nhà ở 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.

5. 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. Nếu bên mua, thuê 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 thì bên bán, cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã 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 cho bên mua, thuê mua.

6. Việc bàn giao nhà ở phải đảm bảo theo quy định tại Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, khoản 4 Điều 37 Luật nhà ở năm 2023.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng:

1. 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. Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh và thông tin, dữ liệu về giao dịch bất động sản 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.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua 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 huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp (*theo 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 khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở.

3. Triển khai thực hiện dự án theo tiến độ và các nội dung khác liên quan dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư bất động sản, trách nhiệm của bên bán nhà ở theo quy định tại Điều 17, 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, theo pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư và bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác kèm quy định hướng dẫn thực hiện có liên quan.

Sở Xây dựng ý kiến theo nội dung trên, đề Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú được biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

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

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hùng