

UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2026 /SXD-QLN&TTBĐS

V/v thông báo nhà ở hình thành
trong tương lai đủ điều kiện được
đưa vào kinh doanh tại dự án Đô
thị sinh thái văn hóa cà phê Suối
Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột,
tỉnh Đắk Lắk.

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

Đắk Lắk, ngày 22 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên.
(Địa chỉ: Tổ dân phố 1, đường Nguyễn Chí Thanh,
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 30 căn nhà thuộc dự án Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk của Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H15.16-250904-0003 ngày 04/9/2025 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Sở Xây dựng).

Qua kiểm tra hiện trạng dự án và hồ sơ nêu trên, đối chiếu quy định về điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, Sở Xây dựng có ý kiến, 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:** Phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên.
- Địa chỉ chi nhánh tại Đắk Lắk:** Tổ dân phố 1, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

II. Pháp lý của Dự án

1. 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.

2. 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 ngày 14/8/2018 và thay thế Quyết định số 2366/QĐ-UBND ngày 11/8/2016 của UBND tỉnh).

- Giấy chứng nhận số 42/TD-PCCC thẩm duyệt thiết kế PCCC ngày 25/04/2023; điều chỉnh thẩm duyệt điều chỉnh thiết kế PCCC tại Công văn số 16/TD-PCCC ngày 07/3/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN – Công an tỉnh Đắk Lắk;

- Hồ sơ thiết kế thi công được Sở Xây dựng thẩm định tại Báo cáo số: 07/BC-SXD ngày 09/01/2017; 324/BC-SXD ngày 21/6/2017; 539/BC-SXD ngày 28/9/2017; 338/BC-SXD ngày 04/6/2018; 134/BC-SXD ngày 26/3/2021 và 182/BC-SXD ngày 26/4/2021;

- Công văn số 2927/SXD-QHKT ngày 20/12/2016 về việc miễn phép xây dựng đối với nhà ở thuộc dự án;

- Giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng cấp số: 2431/GPXD ngày 12/10/2017; 1751/GPXD ngày 25/7/2018;

- Thông báo: số 80/TB-SXD ngày 13/01/2021 và số 1888/TB-SXD ngày 15/7/2022 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (đối với hạ tầng kỹ thuật và giao thông, cấp III).

- Thông báo khởi công xây dựng số 01/2025/TB-CT ngày 18/2/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên (Công trình Nhà ở liên kế Tesla và Cantata).

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.

- Các căn nhà đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/01/2021 các số: CV 667776, CV 667791.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/01/2021 các số: CV 667776 do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk.

- Chủ đầu tư cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 14/01/2021 số CV 667791 (bản phô tô có chứng thực ngày 15/9/2025) do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp.

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

Tổng cộng 30 căn nhà liên kế ký hiệu CAN 02-1 đến 02-22 (22 căn) và CAN 04-1 đến 04-8 (8 căn), tổng diện tích đất 3.445,44 m², tổng diện tích sàn khoảng 13.535,02 m² thuộc dự án Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (có danh sách kèm theo).

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 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng dự án ngày 09/9/2025 của Sở Xây dựng và hồ sơ đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên, Sở Xây dựng thông báo 30 căn nhà liền kề tại Mục III 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.

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. Thực hiện thanh toán, bảo lãnh trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trong đó, 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. 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. 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 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. Một số nội dung khác có liên quan

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. Chủ đầu tư phải giải chấp nhà ở và quyền sử dụng đất của các căn nhà đang thế chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng. Chỉ được bàn giao nhà ở cho khách hàng khi đã đảm bảo việc tiếp cận, vận hành, khai thác, sử dụng nhà ở (đặc biệt là phía đường Nguyễn Đình Chiểu) và các yêu cầu khác theo quy định. 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 đúng tiến độ và các nội dung khác liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản, nghĩa vụ 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, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Sở Xây dựng ý kiến đề Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD, các PGĐ Sở XD;
- Phòng Quản lý chất lượng công trình;
- Cổng TT điện tử SXD (công khai);
- Lưu: VT, QL_{N(Q-04b)}.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Hùng