

Số: 12/2025/TB-VMPY

V/v đề nghị xác nhận đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1- Giai đoạn 1) phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk

Đắk Lắk, ngày 12 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk

Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk xác nhận đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1- Giai đoạn 1) phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk, với nội dung chính sau đây:

I. Thông tin về Dự án

- Tên Dự án:** Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;
- Địa chỉ:** đường Trần Phú, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên;
- Mục tiêu dự án:**

- Từng bước cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (giai đoạn 1), thành phố Tuy Hòa; hình thành một khu nhà ở thương mại cao cấp, có hệ thống công trình hạ tầng đồng bộ, kết nối với các dự án đang triển khai trong khu vực, đảm bảo các chỉ tiêu theo tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình; tham gia tích cực vào Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố Tuy Hòa nói riêng và tỉnh Phú Yên nói chung.

- Huy động tối đa nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách và các nguồn vốn hợp pháp khác để thực hiện đầu tư nhằm thúc đẩy kinh tế - xã hội của thành phố Tuy Hòa phát triển; góp phần thực hiện thành công Chương trình hành động số 04/CTr-UBND ngày 30/5/2022 về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 09-NQ/TU ngày 18/8/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về lãnh đạo xây dựng, nâng cấp thành phố Tuy Hòa đạt tiêu chí đô thị loại I trực thuộc tỉnh Phú Yên vào năm 2025.

5. Quy mô đầu tư xây dựng:

5.1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị

5.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: 134 căn, bao gồm: 16 căn nhà ở biệt thự (Lô BT05) và 118 căn nhà ở liền kề (Lô LK 04: 46 căn; Lô LK 13: 72 căn)

5.3. Quy mô xây dựng



- Số lượng nhà ở mà Nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng hoàn thiện phần thô và hoàn thiện mặt ngoài là toàn bộ 134 căn, bao gồm: 16 căn nhà ở biệt thự (Lô BT05) và 118 căn nhà ở liền kề (Lô LK04: 46 căn; Lô LK13: 72 căn).

- Diện tích sử dụng đất:

+ Nhà ở biệt thự: Khoảng 4.775 m².

+ Nhà ở liền kề: Khoảng 13.721,69 m².

- Mật độ xây dựng:

+ Nhà ở biệt thự: 60%.

+ Nhà ở liền kề: 90%.

- Diện tích đất xây dựng nhà ở: Khoảng 15.214 m².

+ Nhà ở biệt thự: Khoảng 2.865 m².

+ Nhà ở liền kề: Khoảng 12.349 m².

- Số tầng:

+ Nhà ở biệt thự: 3 tầng (1 trệt - 1 lầu - 1 áp mái).

+ Nhà ở liền kề: Tối thiểu: 3 tầng (1 trệt - 1 lầu - 1 áp mái); tối đa: 5 tầng (1 trệt - 3 lầu - 1 áp mái).

Riêng 36 lô đất mặt đường Trần Phú thuộc khu đất ký hiệu LK13: 5 tầng (1 trệt - 3 lầu - 1 áp mái)

- Chiều cao công trình:

+ Nhà ở biệt thự: $\leq 18,2$ m.

+ Nhà ở liền kề: $\leq 18,2$ m.

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở: Từ 53.875 m² đến 70.342 m².

+ Nhà ở biệt thự: Khoảng 8.595 m².

+ Nhà ở liền kề: Từ 45.280 m² đến 61.747 m².

- Hệ số sử dụng đất:

+ Nhà ở biệt thự: 1,8 lần.

+ Nhà ở liền kề: Từ 3,3 lần đến 4,5 lần.

5.4. Loại nhà ở: Nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề.

5.5. Quy mô dân số: tối đa 750 người.

II. Pháp lý của Dự án:

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

- Quyết định chủ trương đầu tư; Quyết định chấp thuận (điều chỉnh) chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk: số 153/QĐ-UBND ngày 16/02/2023, số 823/QĐ-UBND

ngày 03/7/2023; số 777/QĐ-UBND ngày 15/05/2025;

- Quyết định số 02039/QĐ-UBND ngày 14/11/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

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

- Quyết phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc Trần phú (Giai đoạn 1), thành phố Tuy Hòa số 4460/QĐ-UBND ngày 20/10/2017; số 3905/QĐ-UBND ngày 15/08/2019; số 74/QĐ-UBND ngày 09/01/2024;

- Quyết định số 0212/2025/QĐ-VMPY ngày 02/12/2025 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

- Báo cáo kết quả thẩm tra Thiết kế kỹ thuật thi công số 269/2025/TTQT/02 ngày 04/12/2025 của Trung tâm các dự án Quốc tế và xây dựng - Viện khoa học công nghệ xây dựng;

- Quyết định số 0412/2025/QĐ-VMPY ngày 04/12/2025 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên về việc phê duyệt Thiết kế kỹ thuật thi công dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

- Công văn số 4431/SXD-QLXD ngày 10/12/2025 của Sở Xây dựng về việc V/v giải đáp, hướng dẫn và tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực ngành xây dựng thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND phường Tuy Hòa, UBND phường Phú Yên và UBND xã Ea Súp;

- Giấy phép xây dựng ngày 12/12/2025 của UBND phường Tuy Hòa cấp cho Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên được phép xây dựng hạng mục công trình: Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (tại ô đất LK-04, LK-13, BT-05).

3. Thông tin về đất đai của dự án

Quyết định của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên để thực hiện dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

4. Thông tin về tình trạng thế chấp và bảo lãnh của Ngân hàng thương mại

- Tài sản thuộc dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân Đội theo Hợp đồng thế chấp số 359056.25.850.38153273.BD ngày 05/12/2025.

- Hợp đồng bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội và Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên.

5. Thông tin về các nội dung khác có liên quan:

Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên cam kết dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk không có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện.

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

Tổng cộng 134 căn, bao gồm: 16 căn nhà ở biệt thự (Lô BT05) và 118 căn nhà ở liền kề (Lô LK 04: 46 căn; Lô LK 13: 72 căn) thuộc dự án khu đô thị Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (Chi tiết theo phụ lục 01 đính kèm).

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

Trên cơ sở thông tin tài liệu pháp lý dự án tại **mục II của văn bản này** xác định tổng cộng 134 căn 134 căn, bao gồm: 16 căn nhà ở biệt thự (Lô BT05) và 118 căn nhà ở liền kề (Lô LK 04: 46 căn; Lô LK 13: 72 căn) thuộc dự án khu đô thị Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk đã đáp ứng điều kiện để được bán theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

V. Các cam kết của 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 chủ đầu tư

Tổng cộng 134 căn, bao gồm: 16 căn nhà ở biệt thự (Lô BT05) và 118 căn nhà ở liền kề (Lô LK 04: 46 căn; Lô LK 13: 72 căn) thuộc dự án khu đô thị Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk đã đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên kính đề nghị Sở Xây dựng sớm ban hành văn bản thông báo về nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư đô thị liền kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk đủ điều kiện được bán.

Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên xin trân trọng cảm ơn sự quan tâm, giải quyết của Quý Sở./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT MỸ PHÚ YÊN



Đỗ Thanh Hoa

PHỤ LỤC I

Danh sách 134 căn liên kề và biệt thự thuộc dự án khu đô thị Khu dân cư đô thị liên kề phía Bắc đường Trần Phú (Đợt 1 – Giai đoạn 1), phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

(Đính kèm công văn số 1212/12025/CV-VMPY ngày 12/12/2025 của Công ty Cổ phần Việt Mỹ Phú Yên)

STT	Loại nhà	Ký hiệu	Số căn
Nhà ở liên kề, ký hiệu LK			
1	LK04	LK04-01; LK04-02; Lô LK04-03; LK04-04; Lô LK04-05; Lô LK04-06; LK04-07; LK04-08; LK04-09; LK04-10; LK04-11; LK04-12; LK04-13; LK04-14; LK04-15; LK04-16; LK04-17; LK04-18; LK04-19; LK04-20; LK04-21; LK04-22; LK04-23 LK04-32; LK04-33; LK04-34; LK04-35; LK04-36; LK04-37; LK04-38; LK04-39; ; LK04-40; LK04-41; LK04-42; LK04-43; LK04-44; LK04-45; LK04-46; LK04-47; LK04-48; LK04-49; LK04-50; LK04-51; LK04-52; LK04-53; LK04-54	46
2	LK13	LK13-01; LK13-02; Lô LK13-03; LK13-04; LK13-05; LK13-06; LK13-07; LK13-08; LK13-09; LK13-10; LK13-11; LK13-12; LK13-13; LK13-14; LK13-15; LK13-16; LK13-17; LK13-18; LK13-19; LK13-20; LK13-21; LK13-22; LK13-23; LK13-24; LK13-25; LK13-26; LK13-27; LK13-28; LK13-29; LK13-30; LK13-31; LK13-32; LK13-33; LK13-34; LK13-35; LK13-36; LK13-61; LK13-62; LK13-63; LK13-64; LK13-65; LK13-66; LK13-67; LK13-68; LK13-69; LK13-70; LK13-71; LK13-72; LK13-73; LK13-74; LK13-75; LK13-76; LK13-77; LK13-78; LK13-79; LK13-80; LK13-81; LK13-82; LK13-83; LK13-84; LK13-85; LK13-86; LK13-87; LK13-88; LK13-89; LK13-90; LK13-91; LK13-92; LK13-93; LK13-94; LK13-95; LK13-96	72
3		Lô BT05-01; Lô BT05-02; BT05-03; BT05-04; BT05-05; BT05-06; BT05-07; BT05-08; BT05-11; BT05-12; BT05-13; BT05-14; BT05-15; BT05-16; BT05-17; BT05-18	16