

UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Đắk Lắk, ngày tháng 9 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 225 căn hộ Chung cư xã hội XH1-B trong dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, P. Tân An, TP. Buôn Ma Thuột

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Đắk Lắk.
(Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Dự án Ecocity, Km7
đường Nguyễn Chí Thanh, P. Tân An, 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 225 căn hộ thuộc khối nhà Chung cư xã hội XH1-B tại dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột của Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Đắk Lắk (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số H15.16-250903-0018 ngày 04/9/2025 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 đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Công trình: Nhà ở xã hội XH1-B thuộc dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk - Tên thương mại: Ecohome Harmony.

2. Địa điểm: Km7, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk.

4. Địa chỉ trụ sở của chủ đầu tư: Tòa nhà văn phòng Dự án Ecocity, Km7 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, 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 chấp thuận chủ trương đầu tư số 3502/QĐ-UBND ngày 20/11/2019 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột; được điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 31/10/2023; Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 15/04/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk;

- Văn bản số 33/2025/CV-ĐTĐL ngày 07/3/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk về việc công bố thông tin Công trình Nhà ở xã hội tại

dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, 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 3447/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị dân cư Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột; điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 25/02/2021; Quyết định số 2592/QĐ-UBND ngày 18/11/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk.

- Thông báo số 1638/TB-SXD ngày 01/7/2024 của Sở Xây dựng Đắk Lắk thông báo 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.

- Giấy phép xây dựng số 1392/GPXD ngày 23/6/2023; Giấy phép xây dựng điều chỉnh số 809/ĐCGPXD ngày 24/03/2025 của Sở Xây dựng Đắk Lắk;

- 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;

- Văn bản số 82/SXD-QLXD ngày 08/1/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk thông báo về Kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng: Nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột;

- Thông báo số 0504/2025/TB-ĐTĐL ngày 03/4/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắk Lắk thông báo khởi công xây dựng công trình xây dựng Nhà ở xã hội XH1, nhà ở xã hội liên kế XH2, XH3 dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7, phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột.

3. Thông tin về đất đai của dự án:

- Quyết định số 3553/QĐ-UBND ngày 27/11/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc giao 329.755,71 m² đất cho Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Đắk Lắk; cho Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Đắk Lắk thuê 136.453,04 m² để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc khu đô thị Km7 phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột (giai đoạn 1).

- Thửa đất số 519 (cũ 139), tờ bản đồ số 65, phường Tân An xây dựng khối nhà Chung cư xã hội XH1-B đã được Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số DQ 602704 ngày 30/12/2024.

4. Thông tin về tình trạng thế chấp:

Theo Công văn số 1814/BIDV.HN-KHDN2 ngày 17/7/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Hà Nội thì dự án Nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7 phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột của Công ty TNHH đầu tư phát triển đô thị Đắk Lắk **đang thế chấp** tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Hà Nội.

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

Tổng cộng 225 căn hộ thuộc khối nhà Chung cư xã hội XH1-B trong dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7 phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột (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 88 Luật nhà ở năm 2023. Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng công trình ngày 08/9/2025 của Sở Xây dựng và hồ sơ đề nghị của công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc, Sở Xây dựng thông báo 225 căn hộ (có danh sách kèm theo) thuộc khối nhà Chung cư xã hội XH1-B trong dự án Khu đô thị dân cư Km7 thuộc Khu đô thị Km7 phường Tân An, 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 TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Đắc Lắc được biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

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

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hùng