

V/v Ý kiến về điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Đô thị sinh thái văn hoá cà phê Suối Xanh, TP Buôn Ma Thuột (Đợt 4)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên  
(Địa chỉ: Số 82, 84 Bùi Thị Xuân, phường Bến Nghé,  
Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh)

Sở Xây dựng nhận Tờ trình số 19/2022/TTr-ĐTTN ngày 19/7/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên V/v xác nhận đủ điều kiện ký hợp đồng bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Đô thị sinh thái văn hoá cà phê Suối Xanh, thành phố Buôn Ma Thuột;

Qua kiểm tra hiện trạng và hồ sơ có liên quan, Sở Xây dựng đánh giá nội dung hồ sơ đề xuất bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đính kèm Tờ trình số 19/2022/TTr-ĐTTN ngày 19/7/2022 nêu trên, như sau:

1. Về hồ sơ và điều kiện:

- *Về thủ tục chấp thuận*: Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 09/12/2016 của UBND tỉnh V/v 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, số 3289/QĐ-UBND ngày 31/12/2020, số 2048/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của UBND tỉnh.

- *Giấy tờ về quyền sử dụng đất*: Khu vực đề xuất (Đợt 4) đã được Sở Tài nguyên & MT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/01/2021 các số: CV 667786, CV 667787 (02 giấy);

- *Hồ sơ xây dựng nhà ở*: Mẫu nhà ở đã được thẩm định Bản vẽ thiết kế thi công tại Báo cáo kết quả thẩm định số: 134/BC-SXD ngày 26/3/2021 và 182/BC-SXD ngày 26/4/2021 của Sở Xây dựng.

- *Kết quả hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật*: Khu vực đề xuất bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại các Trục đường số: 12, 13, 14, 15 đã được chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng tại Thông báo số: 80/TB-SXD ngày 13/01/2021 và 1888/TB-SXD ngày 15/7/2022 của Sở Xây dựng.

- *Điều kiện mặt bằng*: Khu vực đề xuất đã GPMB, san lấp mặt bằng, đủ điều kiện khởi công xây dựng.

- *Điều kiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật*: Hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thoát nước thải, thông tin liên lạc... đã tiếp cận, đủ điều kiện đấu nối, cung cấp dịch vụ đến các lô đất chuẩn bị xây dựng.

- *Về thể chấp dự án*: Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 667786, CV 667787 ngày 14/01/2021 đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường xóa nội dung thể chấp vào ngày 31/5/2022.

## 2. Ý kiến của Sở Xây dựng:

Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở, Dự án Đô thị sinh thái văn hoá cà phê Suối Xanh đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Đợt 4) đối với 61 căn nhà ở theo danh sách đính kèm Tờ trình số 19/2022/TTr-ĐTTN ngày 19/7/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên.

## 3. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên:

- Xây dựng nhà ở theo tiến độ dự án được duyệt, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được thẩm định và hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án theo tiến độ đã đăng ký; Công bố công khai về bất động sản theo Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Mẫu hợp đồng tham khảo theo Điều 6, Điều 7 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ; quyền nghĩa vụ của các bên thực hiện theo Điều 58 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được Ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng, đảm bảo theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 12 Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 và Khoản 3 Điều 1 Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

- Thực hiện huy động vốn lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, 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 cho khách hàng và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng trước khi khách hàng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Thực hiện chế độ báo cáo kết quả thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo Quy chế Sở Xây dựng tổng hợp theo quy định.

- Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản ý kiến nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp một phần hoặc toàn bộ nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án, thì việc bán, cho thuê mua đối với phần thế chấp chỉ được thực hiện sau khi có văn bản xác nhận của Sở Xây dựng theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Sở Xây dựng ý kiến theo nội dung trên, để Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên tiếp tục triển khai thực hiện./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Công TT điện tử SXD (công khai);
- Lưu: VP, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Hùng**