UBND TỈNH KHÁNH HOÀ **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 4849/SXD-QLN&TTBĐS V/v bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Khu ZC3.2 thuộc phân khu đô thị - dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh (nay là phường Bắc Cam Ranh)	*Khánh Hòa, ngày 26 tháng 11 năm 2025*

Kính gửi: Công ty TNHH KN Cam Ranh

Sở Xây dựng nhận văn bản số 76/2025/TTr-KNCR ngày 11/11/2025 của Công ty TNHH KN Cam Ranh về việc đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đợt 12 (gồm 592 căn nhà ở liền kề) tại khu ZC3.2 (khu 1.19 cũ) đợt 3 thuộc phân khu đô thị - dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, thành phố Cam Ranh, kèm hồ sơ liên quan.

Sở Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan về dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise và đính kèm danh sách có số thứ tự 349 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất – sau đây viết tắt là GCN QSD đất (thực tế là 345 GCN QSD đất do trùng lặp số thứ tự).

Qua kiểm tra, xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án

1. Tên dự án: Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise (trước đây tên là Khu đô thị và nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh)

2. Địa chỉ: khu vực Bãi Dài, bán đảo Cam Ranh, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh (nay là phường Bắc Cam Ranh), tỉnh Khánh Hòa.

3. Chủ đầu tư: Công ty TNHH KN Cam Ranh.

4. Diện tích khu đất thực hiện dự án: 794,45 ha; trong đó, diện tích đất của khu sân golf 27 lỗ là 90ha.

II. Pháp lý của dự án

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

- Các Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh: số 2466/QĐ-UBND ngày 09/9/2015 của UBND tỉnh; số 1222/QĐ-UBND ngày 11/5/2016; số 2539/QĐ-UBND ngày 26/8/2016.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1038/QĐ-TTg ngày 16/8/2019 của Thủ tướng Chính phủ.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6722608513 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 20/5/2016, thay đổi lần thứ 1 ngày 29/10/2019.

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

a) Về quy hoạch: các quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số 397/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị và nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh; Quyết định số 2871/QĐ-UBND ngày 12/9/2019 Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị và nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh; Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 14/8/2020 v/v điều chỉnh số liệu về tầng cao quy hoạch của một số ô đất tại Quyết định số 2871/QĐ-UBND ngày 12/9/2019.

b) Về thiết kế (khu ZC3.2)

+ Văn bản của Cục Hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng: số 346/BXD-HĐXD ngày 08/11/2019 và số 1019/HĐXD-DA ngày 14/11/2019 về việc ủy quyền thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công các công trình cấp II đến cấp IV thuộc dự án Khu đô thị và nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh, thành phố Cam Ranh.

+ Văn bản số 3854/SXD-HTKT ngày 03/10/2018 của Sở Xây dựng v/v kết quả thẩm định thiết kế xây dựng công trình Cơ sở hạ tầng Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh – giai đoạn 1 gồm Khu ZC3, Khu ZC3.1, các tuyến đường N23, N24, N25, N43.1 và đường D2; Văn bản số 4561/SXD-HTKT ngày 29/12/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện để miễn GPXD công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 3 – Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise (bao gồm Khu ZC3.2).

+ Văn bản số 56/SXD-QLCL ngày 08/01/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2.

+ Các Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của Phòng Cảnh sát PCCC&CNC – Công an tỉnh Khánh Hòa: số 27/TD-PCCC ngày 30/10/2018 (công trình hạ tầng kỹ thuật); số 17/TD-PCCC ngày 24/4/2020 (công trình hạ tầng kỹ thuật – giai đoạn 2); số 46/TD-PCCC ngày 23/9/2020 (công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 3); số 91/TD-PCCC ngày 31/12/2021.

+ Các văn bản phê duyệt thiết kế của chủ đầu tư liên quan hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng khu ZC3.2: Quyết định số 05/2024/QĐ-KNCR ngày 22/01/2024 phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng ZC3.2 (khu 1.9 cũ); Quyết định số 07/2024/QĐ–KNCR ngày 23/012024 phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng ZC3.2.

c) Về cấp phép xây dựng

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Sở Xây dựng cấp các Giấy phép xây dựng số 147/GPXD-SXD ngày 04/12/2018 (công trình hạ tầng kỹ thuật Khu ZC3, Khu

ZC3.1, các tuyến đường N23, N24, N25, N43.1 và đường D2, giai đoạn 1); số 29/GPXD-SXD ngày 08/6/2020 (hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2);

Công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 3) được miễn cấp phép xây dựng tại văn bản số 4561/SXD-HTKT ngày 29/12/2020 của Sở Xây dựng về việc kết quả thẩm định bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện để miễn GPXD công trình HTKT (giai đoạn 3) của dự án.

+ Công trình khác: Sở Xây dựng cấp các Giấy phép xây dựng số 04/GPXD ngày 02/3/2022; số 138/GPXD-SXD ngày 07/11/2022; số 10/GPXD ngày 09/12/2021; số 23/GPXD-SXD ngày 02/10/2024.

d) Về kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng

+ Văn bản số 2679/SXD-HTKT ngày 23/7/2019 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Cơ sở hạ tầng Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh – giai đoạn 1 (khu ZC3, ZC3.1,…); văn bản số 661/SXD-HTKT ngày 10/3/2021 V/v thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình: HTKT (gđ2 - 127,98 ha) gồm các khu: 1.4, 1.5; và văn bản số 51/TB-SXD ngày 08/1/2024 của Sở Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng giai đoạn 3 – đợt 2 (khu ZC3.2, khu 3.3, khu 3.1, khu 1.6,..).

+ Văn bản số 1829/NT-PCCC ngày 13/6/2023 và văn bản số 543/NT-PCCC ngày 13/4/2024 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh chấp nhận kết quả nghiệm thu về PCCC của hạng mục ZC3.2 thuộc công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 và Khu 3.1, đợt 2 Khu 3.3 thuộc công trình hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 3.3; hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu ZC3, Khu ZC3.1; các Biên bản nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn thành đưa vào sử dụng liên quan Khu ZC3.2.

3. Thông tin về đất đai của dự án

+ Quyết định số 1678/QĐ-UBND ngày 14/6/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất và cho thuê đất để Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện dự án Khu đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh.

+ Quyết định số 1371/QĐ-UBND ngày 12/6/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1678/QĐ-UBND ngày 14/6/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất và cho thuê đất để Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện dự án Khu đô thị Nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh (nay là dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Pradise).

+ 345 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) liên quan vị trí xây dựng 592 căn nhà ở liền kề tại khu ZC3.2 thuộc phân khu đô thị của dự án.

4. Thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở: toàn bộ 345 quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai tại khu ZC3.2, Công ty TNHH KN

Cam Ranh đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (MSB) – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Viết Nam – Chi nhánh Khánh Hòa.

5. Thông tin về môi trường *(theo Văn bản số 7307/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 18/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)*

- Về môi trường: Dự án được Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) ban hành Quyết định số 956/QĐ-BTNMT ngày 17/4/2020 phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án; xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường giai đoạn 1 của dự án tại Giấy xác nhận số 76/GXN-BTNMT ngày 21/10/2021 và xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường (hạng mục hệ thống xử lý nước thải công suất thiết kế 900m3/ngày đêm, trạm xử lý nước thải số 11, giai đoạn 1) tại Giấy xác nhận số 27/GXN-BTNMT ngày 28/02/2022.

Sở Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường) xác nhận Công ty TNHH KN Cam Ranh đã lắp đặt 01 Hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục và truyền dữ liệu về Sở Nông nghiệp và Môi trường tại công văn số 257/STNMT-CCBVMT ngày 15/01/2025.

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

Căn cứ văn bản số 56/SXD-QLCL ngày 08/01/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2 thuộc dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise và nội dung tại 345 GCN QSD đất.

Thông tin về 592 căn nhà ở thương mại hình thành trong tương lai có ký hiệu, vị trí, diện tích: *theo Bảng thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai 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 (theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023)

1. Về điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 24

Tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 (sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng) và tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025 (sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng, Luật số 62/2020/QH14) quy định các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng gồm: *"h) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;"*

Dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt; hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2 thuộc

phân khu đô thị của dự án (bao gồm 592 căn nhà liền kề) được Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại văn bản số 56/SXD-QLN ngày 08/01/2024; chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công.

Hiện trạng thực tế tại vị trí xây dựng 592 căn nhà liền kề là đất trống, chưa có công trình xây dựng trên đất.

2. Về điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 24: Chủ đầu tư đã được cấp thẩm quyền cấp 345 GCN QSD đất liên quan vị trí xây dựng 592 căn nhà ở liền kề.

3. Về điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 24: dự án có các loại giấy tờ

- Giấy phép xây dựng: đã nêu tại điểm c, phần II của văn bản này.

- Thông báo khởi công 14/2024/TB-KNCR ngày 25/10/2024 của Công ty TNHH KN Cam Ranh về nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2 (Khu 1.9 cũ) và hồ sơ thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2 được đóng dấu thẩm định của Sở Xây dựng kèm theo văn bản số 56/SXD-QLCL ngày 08/01/2024; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Khu ZC3.2 được đóng dấu thẩm định, phê duyệt của chủ đầu tư kèm theo Quyết định số 07/2024/QĐ–KNCR ngày 23/01/2024.

- Về giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án liên quan khu ZC3.2: đã nêu tại điểm d phần II của văn bản này

4. Về điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 24:

- Chủ đầu tư đã gửi Sở Xây dựng Văn bản số 76/2025/TTr-KNCR ngày 11/11/2025 thông báo về việc 592 nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại khu ZC3.3 – phân khu đô thị của dự án (thực hiện theo Mẫu Phụ lục XV ban hành kèm theo 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); kèm theo thành phần hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

5. Về điều kiện quy định tại khoản 5 Điều 24

Tại khoản 5 Điều 38 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, quy định xử lý chuyển tiếp: *"Nhà ở, công trình xây dựng nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được chấp thuận; dự án không bắt buộc phải đáp ứng điều kiện đối với nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 5 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.*

Trường hợp dự án thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật sau thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo chủ trương đầu tư của dự án được chấp thuận điều chỉnh."

Nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2 thuộc phân khu đô thị của dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, thành phố Cam Ranh nằm trong dự án bất

động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận tại các Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh: số 2466/QĐ-UBND ngày 09/9/2015 của UBND tỉnh; số 1222/QĐ-UBND ngày 11/5/2016; số 2539/QĐ-UBND ngày 26/8/2016; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6722608513 cấp lần đầu ngày 20/5/2016, thay đổi lần thứ 1 ngày 29/10/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, có mục tiêu đầu tư: *"Đầu tư xây dựng khu phức hợp nhà ở, biệt thự, resort nghỉ dưỡng, khu chung cư kết hợp thương mại – dịch vụ, trung tâm thương mại, cụm khách sạn 4-6 sao, khu dịch vụ biển, vui chơi giải trí…"*

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và văn bản số 5797/STC-ĐTNNS ngày 17/11/2025 của Sở Tài chính, tiến độ thực hiện dự án gồm 05 phân kỳ đầu tư, hoàn thành toàn bộ dự án và đưa vào hoạt động trước ngày 31/12/2025. Đồng thời, dự án đã được Bộ Tài chính thẩm định, báo cáo đề xuất Thủ tướng Chính phủ xem xét phê duyệt điều chỉnh dự án (điều chỉnh tiến độ) tại Văn bản số 17388/BTC-ĐCTC ngày 07/11/2025: Hoàn thành xây dựng cơ bản và đưa các hạng mục vào kinh doanh từ năm 2025 thành năm 2032.

Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành (01/8/2024). Tại thời điểm xem xét hồ sơ, tiến độ thực hiện dự án vẫn còn thời hạn, do đó dự án tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

6. Về điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 24

a. Các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản: Trên cơ sở thông tin cung cấp và ý kiến của các cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến và các ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất của Công ty TNHH KN Cam Ranh:

- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 Khánh Hòa tại văn bản số 655/THADS ngày 14/11/2025: *"Qua rà soát các hồ sơ thi hành án đang tổ chức thi hành, đến thời điểm hiện nay đơn vị không có trường hợp nào phải thi hành án đối với nội dung theo văn bản trên."*.

- Tòa án nhân dân Khu vực 2 Khánh Hòa tại văn bản số 114/TA-VP ngày 18/11/2025: *" Sau khi tiến hành kiểm tra, rà soát hồ sơ thụ lý, hiện nay không thụ lý đơn khởi kiện nào liên quan đến 349 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu ZC3.2, phân khu đô thị theo danh mục đính kèm Văn bản trên của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hoà."*

- UBND phường Bắc Cam Ranh tại văn bản số 3087/UBND-KTHTĐT ngày 17/11/2025: chủ đầu tư dự án có cam kết tại Văn bản số 76/2024/CV-KNCR ngày 11/11/2025, do đó Công ty TNHH KN Cam Ranh chịu trách nhiệm đối với nội dung do mình cung cấp.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 7307/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 18/11/2025: *"- Về đăng ký thế chấp: 592 lô đất (thuộc 349 Giấy chứng nhận đã cấp) tại khu ZC3.2 thuộc phân khu đô thị của dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng*

và giải trí KN Paradise (theo danh sách đính kèm) do Sở Xây dựng đề nghị cung cấp đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa.”.

- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 2668/2025/CV-HCM ngày 09/4/2025: cho phép Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện xin cấp phép đủ điều kiện bán hàng nhà ở hình thành trong tương lai, thực hiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất đối với danh sách các khu nhà phố được quy định tại Phụ lục 1 công văn này;…

- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa tại Văn bản số 1156/2025/LPBank ngày 23/6/2025 (được sửa đổi tên từ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt tại Quyết định số 423/QĐ-TTGSNH2 ngày 15/7/2024 của Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng – Ngân hàng Nhà nước Việt Nam): đồng ý Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện các thủ tục xin cấp phép đủ điều kiện bán hàng nhà ở hình thành trong tương lai cho các khu nhà phố thuộc khu ZC3.2 của dự án KN Paradise; đồng ý Công ty bán nhà ở hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất khu nhà phố thuộc khu ZC3.2;…

- Văn bản số 76/2024/CV-KNCR ngày 11/11/2025 của Công ty TNHH KN Cam Ranh: “*Chủ đầu tư cam kết tại thời điểm trình nộp xin chấp thuận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai nêu trên thì nhà ở đưa vào kinh doanh không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật. Nội dung cam kết hoàn toàn đúng sự thật và Công ty hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã cam kết.”*.

b) Điều kiện quy định tại điểm a, c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản

- Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023: Tại khoản 2 Điều 82 Luật Kinh doanh bất động sản, quy định chuyển tiếp: *“Dự án bất động sản đã đáp ứng yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật này; trường hợp dự án bất động sản thực hiện thủ tục điều chỉnh sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản theo quy định của Luật này.”*

Dự án đã được cấp thẩm quyền có quyết định chủ trương, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, đến nay tiến độ thực hiện dự án vẫn còn thời hạn. Bên cạnh đó, dự án đã được Bộ Tài chính thẩm định, ban hành Văn bản số 17388/BTC-ĐCTC

ngày 07/11/2025 tổng hợp, báo cáo trình Thủ tướng Chính Phủ xem xét phê duyệt điều chỉnh dự án, trong đó Bộ Tài chính đề xuất: *"Xem xét, chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo đề nghị của nhà đầu tư: Hoàn thành xây dựng cơ bản và đưa các hạng mục vào kinh doanh từ năm 2025 thành năm 2032"* (theo văn bản số 5797/STC-ĐTNNS ngày 17/11/2025 của Sở Tài chính).

- Về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của Công ty TNHH KN Cam Ranh: theo văn bản số 2617/KHH-NVDTPC ngày 19/11/2025 của Thuế tỉnh, thể hiện, căn cứ các quyết định giao đất, cho thuê đất, quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh, Phiếu chuyển thông tin địa chính của Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa, Thuế tỉnh đã có các văn bản thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ nhà, đất, Công ty Công ty TNHH KN Cam Ranh đã thực hiện nộp tiền theo các thông báo của Thuế tỉnh.

Về thực hiện nghĩa vụ về thuế: tính đến ngày 17/11/2025, Công ty TNHH KN Cam Ranh không có tên trong danh sách doanh nghiệp nợ tiền thuế, phí, tiền phạt và tiền chậm nộp do Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa quản lý.

7. Về điều kiện quy định tại khoản 7 Điều 24

Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện công khai thông tin về dự án bất động sản, bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản tại địa chỉ: https://caraworld.vn/tin-tuc. Tuy nhiên, Công ty chưa công khai đầy đủ tài liệu quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

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.

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. Chủ đầu tư đã thế chấp toàn bộ 345 quyền sử dụng đất và nhà ở tại khu ZC3.2, do đó chủ đầu tư phải giải chấp nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

5. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tuân thủ quy định tại Chương II Luật Kinh doanh bất động sản và nguyên tắc kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản.

6. Thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định tại Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản; nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 39 Luật Nhà ở.

7. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã cam kết tại văn bản số 76/2025/CV-KNCR ngày 11/11/2025 của Công ty TNHH KN Cam Ranh.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Chủ đầu tư hoàn thành xây dựng nhà ở, hạ tầng xã hội của dự án theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được cấp thẩm quyền chấp thuận; thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tuân thủ quy định tại Điều 37 Luật Nhà ở năm 2023.

2. Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện công khai thông tin về dự án bất động sản, bất động sản đưa vào kinh doanh đầy đủ, chính xác và kèm theo các tài liệu theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

3. Thực hiện ý kiến của Sở Nông Nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 7307/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 18/11/2025 về tiếp tục thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường theo nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt và các Giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường.

4. Dự án trên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố thuộc khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Vì vậy, chủ đầu tư chưa được phép bán, cho thuê mua cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Ngoài ra, dự án không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Sở Xây dựng trả lời để Công ty được biết và thực hiện./.

(Kèm theo Bảng thông tin nhà ở)

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND tỉnh;
- Sở TC, NN&MT;
- UBND phường Bắc Cam Ranh;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS. H.Linh.

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH KHÁNH HÒA

Trần Quang Ngọc