

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Khánh Hòa, ngày tháng 10 năm 2025

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/Quân chủng Hải quân tại xã Cam Lâm

Kính gửi: Tổng công ty đầu tư phát triển Nhà
và đô thị Bộ Quốc phòng

Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục “Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua” tại dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/Quân chủng Hải quân thuộc Khu N6, Khu đô thị ven biển, Đô thị mới Cam Lâm, xã Cam Lâm, Khánh Hòa, gửi kèm Văn bản số 1669/TB-TCT ngày 26/9/2025 và Văn bản số 1759/TB-TCT ngày 10/10/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng.

Trên cơ sở hồ sơ do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin sơ bộ dự án

- Tên dự án: Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4 /Quân chủng Hải quân.
- Địa chỉ: Lô T9A, Khu quy hoạch số 7, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là Khu N6, Khu đô thị ven biển, Đô thị mới Cam Lâm, xã Cam Lâm, Khánh Hòa).
- Chủ đầu tư: Tổng công ty đầu tư phát triển Nhà và đô thị Bộ Quốc phòng.
- Quy mô dự án: Theo đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4 /Quân chủng Hải quân được phê duyệt tại Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 8/9/2011 và Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 9/4/2018 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) và bổ sung quy hoạch phân lô của UBND tỉnh Khánh Hòa - diện tích 10,052ha.
- Số lượng căn hộ hình thành trong tương lai dự kiến đưa vào kinh doanh: 78 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án.
- Loại nhà ở: Nhà ở thương mại.

II. Pháp lý của dự án

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

- Văn bản số 5431/BQP-DT ngày 18/10/2008 của Bộ Quốc phòng về việc lập dự án cho cán bộ, sỹ quan quân chủng Hải Quân tại Bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

- Văn bản số 3903/UBND-XDND ngày 13/7/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Chấp thuận đầu tư dự án khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4 – Quân chủng Hải quân tại Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000316 ngày 04/02/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định số 3248/QĐ-UBND tỉnh Khánh Hòa ngày 07/12/2020 về việc Quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh một số nội dung của khu nhà ở gia đình cán bộ Vùng 4 - Quân chủng Hải quân;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4221217572 ngày 17/12/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp chứng nhận lần đầu cho Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc phòng để thực hiện dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan vùng 4 - Quân chủng Hải quân.

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

2.1 Về quy hoạch:

- Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 08/09/2011 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4 – Hải quân tại lô T9a – Khu 7, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 09/04/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh cục bộ QHCT(tỷ lệ 1/500) dự án khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4-Hải quân tại lô T9A, Khu 7 -Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và phê duyệt bổ sung bản đồ quy hoạch phân lô.

2.2 Về thẩm duyệt PCCC:

- Văn bản số 1701/CSPCCC(P2) ngày 29/12/2017 của Cảnh sát PC&CC Khánh Hòa về việc tham gia góp ý về PCCC đối với hồ sơ thiết kế thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 và hồ sơ TKCS các công trình khối chung cư 12 tầng nhà A1, A2 và nhà B1, B2 thuộc dự án khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/QCHQ.

2.3. Về thẩm định thiết kế công trình dự án

- Quyết định số 4216/QĐ-BQP ngày 29/10/2013 của Bộ Quốc phòng về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kế hoạch đấu thầu đợt 1 Dự án hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở gia đình cán bộ - sỹ quan Vùng 4/QCHQ;

- Quyết định số 4957/QĐ-BQP ngày 26/11/2014 của Bộ Quốc phòng về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu đợt 2 dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở gia đình sỹ quan Vùng 4/QCHQ;

- Quyết định số 1209b/QĐ-TCT ngày 8/10/2014 của Tổng công ty về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC+dự toán công trình thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở gia đình sỹ quan Vùng 4/QCHQ tại lô T9a – Khu 7, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Văn bản số 392/HĐXD-QLDA ngày 7/7/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở gia

đình sỹ quan Vùng 4/QCHQ tại Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Văn bản số 708/HĐXD-QLDA ngày 19/11/2019 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án Khu nhà ở gia đình sỹ quan Vùng 4/QCHQ tại Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định số 1898/QĐ-BQP ngày 18/06/2020 của Bộ Quốc phòng về việc điều chỉnh tiến độ; tổng vốn đầu tư, phê duyệt Dự án ĐTXD giai đoạn 2; kế hoạch lựa chọn nhà thầu đợt 3 dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/QCHQ tại lô T9a – Khu 7, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa (nay là Khu N6, Khu đô thị ven biển, Đô thị mới Cam Lâm, xã Cam Lâm, Khánh Hòa).

- Văn bản số 112/HĐXD-QLTK ngày 18/5/2021 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục Nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở gia đình sỹ quan Vùng 4/QCHQ tại Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- + Quyết định số 728/QĐ-TCT ngày 16/6/2021 của Tổng giám đốc Tổng công ty về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình bảo trì và dự toán hạng mục nhà thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở gia đình sỹ quan Vùng 4/QCHQ (giai đoạn 2) tại Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

2.4. Về giấy phép xây dựng:

- Hạ tầng kỹ thuật của dự án: miễn cấp phép xây dựng theo khoản 2, điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội, dự án thuộc diện miễn phép xây dựng do được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 4216/QĐ-BQP ngày 29/10/2013.

- Công trình hạng mục nhà thấp tầng: miễn cấp phép xây dựng theo khoản 2, điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội được sửa đổi bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14, dự án thuộc diện miễn phép xây dựng do được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 1898/QĐ-BQP ngày 18/06/2020.

2.5. Về đánh giá tác động môi trường:

- Quyết định số 4621/QĐ-BQP ngày 21/11/2013 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/QCHQ tại lô T9a – Khu 7, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Văn bản số 1594/KHQS-MT của Cục Khoa học quân sự/Bộ Quốc phòng về việc thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/QCHQ.

2.6. Giấy tờ về quyền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính:

- Quyết định số 4708/QĐ-BQP ngày 11/12/2009 của Bộ trưởng BQP về việc giao Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở gia đình cho cán bộ quân đội trên khu đất tại Bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 23/4/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc phòng để thực hiện dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4-Quân chủng Hải quân;

- Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 27/01/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 23/4/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc phòng để thực hiện dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4-Quân chủng Hải quân;

- Biên bản cắm mốc và định vị giao đất thực địa của Phòng TNMT huyện Cam Lâm ngày 14/5/2014

- Văn bản số 1911/CT-QLĐ ngày 18/4/2017 của Cục thuế tỉnh Khánh Hòa về việc xác nhận tiền sử dụng đất đã nộp đối với dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4-Quân chủng Hải quân.

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

Nội dung cơ bản của hồ sơ đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, số lượng gồm: Nhà thấp tầng 78 căn nhà ở biệt thự (gồm 48 căn biệt thự đơn lập, 30 căn biệt thự song lập) tại Khu N6, Khu đô thị ven biển, Đô thị mới Cam Lâm, xã Cam Lâm, Khánh Hòa (Lô T9A, Khu quy hoạch số 7, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm cũ) theo Thông báo số 392/HĐXD-QLDA ngày 7/7/2019 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở gia đình sỹ quan Vùng 4/QCHQ tại Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, cụ thể như sau:

- Vị trí xây dựng nhà ở thấp tầng 78 căn biệt thự đơn lập và song lập khu N6, phân khu đô thị ven biển (Lô T9A, Khu quy hoạch số 7 cũ) thuộc các lô đất có ký hiệu NO-1(gồm NO-1-1, NO-1-2, NO-1-3, NO-1-4) và NO4 (gồm NO-4-1, NO-4-2, NO-4-3, NO-4-4, NO-4-5) quy hoạch đất xây dựng nhà ở biệt thự thấp tầng (gồm nhà biệt thự đơn lập, nhà biệt thự song lập) theo đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 2468/QĐ-UBND ngày 8/9/2011 và Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 9/4/2018 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) và bổ sung quy hoạch phân lô của UBND tỉnh Khánh Hòa.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các giấy (Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo) quy hoạch đất xây dựng nhà ở biệt thự thuộc khu N6, phân khu đô thị ven biển theo đồ án theo đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 2468/QĐ-UBND ngày 8/9/2011 và Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 9/4/2018 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) và bổ sung quy hoạch phân lô của UBND tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Thành phần hồ sơ:

Theo quy định tại khoản 2 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:

1.1. Các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 và điểm a, điểm b khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản:

- Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây “e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Văn bản số 1759/TB-TCT ngày 10/10/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng, nêu nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các giấy (Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo).

- Có các loại giấy tờ sau đây: “Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;”.

Văn bản số 1759/TB-TCT ngày 10/10/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng, nêu nội dung:

+ Thông báo khởi công: Dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/QCHQ số 81/DA4-KHKT ngày 19/5/2014.

+ Quyết định số 1209b/QĐ-TCT ngày 8/10/2014 của Tổng công ty về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC+dự toán công trình thuộc dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở gia đình sỹ quan Vùng 4/QCHQ tại lô T9a – Khu 7, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

+ Quyết định số 728/QĐ-TCT ngày 16/6/2021 của Tổng giám đốc Tổng công ty về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình bảo trì và dự toán hạng mục nhà thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở gia đình sỹ quan Vùng 4/QCHQ (giai đoạn 2) tại Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

1.2. Biên bản nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án tương ứng theo tiến độ của dự án được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 01 ngày 10/5/2024 công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/QCHQ và các biên bản nghiệm thu giai đoạn.

* Theo thành phần hồ sơ nêu trên, đáp ứng theo quy định tại khoản 2 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.

2. Về đáp ứng các quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản

Qua rà soát, thông tin về các 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, cụ thể:

2.1. Nhà ở công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/QCHQ số 81/DA4-KHKT ngày 19/5/2014 của Ban Quản lý dự án số 4 và Tổ chức lễ ngày 23/5/2014.

2.2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất

+ Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 23/4/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc phòng để thực hiện dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4-Quân chủng Hải quân;

+ Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 27/01/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 23/4/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất cho Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc phòng để thực hiện dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4-Quân chủng Hải quân;

2.3. Các loại giấy tờ khác

- Thông báo khởi công: Dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/QCHQ số 81/DA4-KHKT ngày 19/5/2014

- Công trình hạng mục nhà thấp tầng miễn cấp phép xây dựng theo khoản 2, điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội được sửa đổi bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14.

- Hạ tầng kỹ thuật của dự án: miễn cấp phép xây dựng theo khoản 2, điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng số 01 ngày 10/5/2024 công trình hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/QCHQ và các biên bản nghiệm thu giai đoạn.

2.4. Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4/Quân chủng Hải quân thuộc Khu N6, Khu đô thị ven biển, Đô thị mới Cam Lâm, xã Cam Lâm, Khánh Hòa gửi kèm văn bản số 1669/TB-TCT ngày 26/9/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

2.5. Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000316 ngày 04/02/2012 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp, dự án có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.

Văn bản số 3903/UBND-XDND ngày 13/7/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Chấp thuận đầu tư dự án khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4 – Quân chủng Hải quân tại Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa, nêu nội dung: “*Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở (biệt thự và chung cư)*”.

2.6. Về việc đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản

- Dự án đáp ứng các quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản:

Chủ đầu tư cam kết thời điểm trình nộp hồ sơ 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 đảm bảo 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.

- Dự án đáp ứng các quy định tại điểm c, d khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản:

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 5630/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 21/10/2025: *“diện tích đất đã giao so với diện tích đất được phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4 1 Theo văn bản số 874/CCKSBVMT ngày 17/10/2025 của Chi cục Khoáng sản và Bảo vệ môi trường – Hải quân tại lô T9a – Khu 7, Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh có sai sót về diện tích.”.*

Tại các Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 08/9/2011, Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 09/04/2018 về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) và các Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 27/01/2015, Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 23/4/2014 giao đất cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng để thực hiện dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4 – Quân chủng Hải quân không có sự thay đổi đối với diện tích đất ở biệt thự, nhà vườn; đồng thời Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Văn bản số 1973/KHH-NVDTPC ngày 20/10/2025 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa về cung cấp thông tin thực hiện nghĩa vụ về thuế của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc phòng và được cấp GCNQSDĐ của 78 lô đất trên.

- Dự án đáp ứng các quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản: phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị;

+ Dự án được đầu tư xây dựng theo tiến độ đã được duyệt tại Quyết định số 3248/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 của UBND tỉnh (hoàn thành 31/12/2025, Sở Tài chính có ý kiến tại Văn bản số 4632/STC-ĐTNNNS ngày 23/10/2025)

+ Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 08/09/ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) dự án Khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4 – Hải quân và Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 09/04/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh cục bộ QHCT(tỷ lệ 1/500) dự án khu nhà ở gia đình cán bộ sỹ quan Vùng 4-Hải quân tại lô T9A, Khu 7 -Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và phê duyệt bổ sung bản đồ quy hoạch phân lô.

- Căn cứ hồ sơ pháp lý do chủ đầu tư cung cấp, dự án đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Điều 5 và Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023, cụ thể:

+ Dự án có trong Danh mục của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 về Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hoà giai đoạn 2021 – 2030 (lần 2) và Quyết định số 1350/QĐ-UBND ngày 23/5/2024 về Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hoà giai đoạn 2021 – 2025 theo quy định tại khoản 1 Điều 5 và điểm a khoản 1 Điều 33.

+ Căn cứ Quyết định số 4216/QĐ-BQP ngày 29/10/2013 của Bộ Quốc phòng; Biên bản số 01 ngày 10/5/2024 nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở gia đình cán bộ, sỹ quan Vùng 4/QCHQ; Văn bản thỏa thuận đấu nối điện số 11/2019/TTĐN; Văn bản số 30/COPAC-NMN ngày 06/6/2018 thỏa thuận điểm đấu nối cấp nước của dự án thì Dự án có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33.

+ Dự án triển khai thực hiện theo đúng Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000316 ngày 04/02/2012 của và Quyết định số 3248/QĐ-UBND tỉnh Khánh Hoà ngày 07/12/2020 theo quy định tại khoản 1 Điều 39.

+ Căn cứ Văn bản bảo lãnh ngày 26/9/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Dự án đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều 39 về việc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2.7. Dự án đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản tại địa chỉ:

<https://mhdi.vn/thong-tin-nha-o-thap-tang-dua-vao-kinh-doanh-du-an-khu-nha-o-gia-dinh-can-bo-sy-quan-vung-4-quan-chung-hai-quan-tai-o-n6-khu-do-thi-ven-bien-do-thi-moi-cam-lam-xa-cam-lam-tinh-khanh-hoa-613.htm>

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với 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.

- Cam kết thời điểm trình nộp hồ sơ 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 đảm bảo 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.

- Chủ đầu tư phải hoàn thành các công trình của dự án theo tiến độ đã được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Hoạt động kinh doanh bất động sản tuân thủ nguyên tắc kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Khi xác lập, ký kết hợp đồng kinh doanh bất động sản tuân thủ đúng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về các nội dung đã cam kết tại văn bản số Văn bản số 1669/TB-TCT ngày 26/9/2025 và Văn bản số 1759/TB-TCT ngày 10/10/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng.

- Sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo 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 và nhà ở hình thành trong tương lai hoặc một phần dự án hoặc toàn bộ dự án thì chủ đầu tư phải giải chấp một phần dự án hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở với khách hàng và thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023. Chủ đầu tư phải báo cáo việc thế chấp về Sở Xây dựng.

- 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.

Sở Xây dựng thông tin các nội dung nêu trên để Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng biết thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở: NN&MT, TC;
- UBND xã Cam Lâm;
- Thuế tỉnh;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT SXD (đăng thông tin);
- Lưu: VT, QLNN&TTBDS, Thâm, HNghi.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Quang Ngọc