

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Khánh Hòa, ngày tháng 10 năm 2024

V/v bán, cho thuê mua nhà ở
hình thành trong tương lai tại
Khu ZC3 thuộc phân khu đô thị
- dự án Khu phức hợp Nghỉ
dưỡng và Giải trí KN Paradise,
thành phố Cam Ranh

Kính gửi: Công ty TNHH KN Cam Ranh

Sở Xây dựng nhận văn bản số 19/2024/TTr-KNCR ngày 17/9/2024 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 (gồm 160 căn nhà ở liên kế) tại khu ZC3 (khu 1.10 cũ) thuộc phân khu đô thị - dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, thành phố Cam Ranh, gửi kèm hồ sơ liên quan (tiếp nhận theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 01/TTPVHCC ngày 18/9/2024 của Trung tâm dịch vụ hành chính công tỉnh).

Thực hiện nội dung văn bản số 11062/UBND-XDND ngày 02/10/2024 của UBND tỉnh về việc tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực nhà ở, lĩnh vực kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

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

I. Thông tin dự án

- Tên dự án: Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise (tên dự án cũ là Khu đô thị và nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh)
- Địa chỉ: khu vực Bãi Dài, bán đảo Cam Ranh, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH KN Cam Ranh.
- 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 dự án

- 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;
 - 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

- 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 91/TD-PCCC ngày 31/12/2021.

- Các văn bản thẩm định thiết kế của Sở Xây dựng:

+ 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;

+ Văn bản số 1017/SXD-QLCL ngày 01/4/2022 thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở thấp tầng Khu 3.3, đợt 2; văn bản số 97/SXD-QLCL ngày 10/01/2024 thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng Khu ZC3 – phân khu đô thị; văn bản số 2854/SXD-QLCL ngày 06/08/2024 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 (khu 1.10 cũ) đợt 2 - thuộc dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise, thành phố Cam Ranh.

- Các văn bản của chủ đầu tư: Quyết định số 73A/2024/QĐ-KNCR ngày 08/08/2024 phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng ZC3 (khu 1.10 cũ) đợt 2; Quyết định số 74A/2024/QĐ-KNCR ngày 14/08/2024 (Khu ZC3) phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công.

c) Về giấy phép xây dựng:

+ Hạ tầng kỹ thuật: các Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp: 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: các Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp: 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 đánh giá tác động môi trường: Quyết định số 956/QĐ-BTNMT ngày 17/4/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

e) Các giấy tờ pháp lý khác có liên quan.

3. Thông tin về đất đai của dự án

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; và 92 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan vị trí xây dựng 160 căn nhà ở liên kế.

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

Theo văn bản số 2854/SXD-QLCL ngày 06/08/2024 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 (khu 1.10 cũ) đợt 2 - thuộc dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise, thành phố Cam Ranh:

- Tên hạng mục công trình thuộc dự án: Nhà ở thấp tầng Khu ZC3 (khu 1.10 cũ) đợt 2 - phân khu đô thị.

- Địa điểm xây dựng: Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- Số lượng: 160 căn nhà ở liên kế; Loại nhà ở: Nhà ở thương mại; Kí 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. Nhà ở đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng:

Hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng Khu ZC3 đã được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại văn bản số 2854/SXD-QLN ngày 06/8/2024; chủ đầu tư thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công.

Tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật 62/2020 sửa đổi Luật Xây dựng) quy định: “Nhà ở

riêng lẻ có quy mô dưới 7 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

Trường hợp nhà ở riêng lẻ (gồm 160 căn nhà liên kế có quy mô 4 tầng) thuộc phân khu đô thị của dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, thành phố Cam Ranh có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng. Vì vậy, nhà ở riêng lẻ (gồm 160 căn nhà liên kế) đủ điều kiện khởi công theo điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật 62/2020 sửa đổi Luật Xây dựng).

Hiện trạng thực tế tại vị trí xây dựng 160 căn nhà liên kế là đất trống, chưa có công trình xây dựng trên đất.

2. Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất: gồm 92 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: các lô đất có ký hiệu: ODT-LK-1B.01 (01 GCNQSD đất: thửa số 50, TĐĐ số 135); ODT-LK-1B.03 (04 GCNQSD đất: thửa số 76, 77, 91, 92, TĐĐ số 135); từ lô ODT-LK-1A.04-1 đến lô ODT-LK-1A.04-87 (87 GCNQSD đất)

3. Các loại giấy tờ

- Giấy phép xây dựng nhà ở thấp tầng: thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng (đã nêu tại mục 1, phần IV)

- Thông báo khởi công 08/2024/TB-KNCR ngày 18/9/2024 của Công ty TNHH KN Cam Ranh về nhà ở thấp tầng Khu ZC3 (Khu 1.10 cũ) gồm 160 căn liên kế; và hồ sơ thiết kế cơ sở nhà ở thấp tầng Khu ZC3 (Khu 1.10 cũ) đã được đóng dấu thẩm định của Sở Xây dựng kèm theo văn bản số 2854/SXD-QLCL ngày 06/08/2024; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Khu ZC3 (Khu 1.10 cũ) đã được đóng dấu thẩm định, phê duyệt của chủ đầu tư kèm theo Quyết định số 74A/2024/QĐ-KNCR ngày 14/8/2024.

- 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:

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 (có Khu ZC3); các Biên bản nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án (Khu ZC3).

4. Về văn bản thông báo của chủ đầu tư về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; kèm theo hồ sơ:

Văn bản số 19/2024/TTr-KNCR ngày 17/9/2024 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 (gồm 160 căn nhà ở liên kế) tại khu ZC3 (khu 1.10 cũ) thuộc phân khu đô thị - dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, thành phố Cam Ranh (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 nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua (khoản 5 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản)

Nhà ở thấp tầng Khu ZC3 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 (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), 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...”*; tiến độ thực hiện dự án từ tháng 7/2016 đến tháng 12/2025 (tiến độ thực hiện dự án còn thời hạn).

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.”

Dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, thành phố Cam Ranh 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 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 năm 2023.

- Công ty TNHH KN Cam Ranh có văn bản số 19A/2024/CV-KNCR ngày 17/09/2024, với nội dung tóm tắt: Cam kết tại thời điểm trình nộp hồ sơ, 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. Không thể chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu 160 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc khu ZC3 - phân

khu đô thị của dự án. 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.

- Về nội dung dự án phải 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 năm 2023, 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 năm 2015, 2016, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cấp lần đầu năm 2016, thay đổi lần thứ nhất năm 2019, tiến độ thực hiện dự án vẫn còn thời hạn; dự án đã được các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt thiết kế PCCC; thẩm định thiết kế; cấp giấy phép xây dựng một số công trình thuộc dự án; kiểm tra công tác nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật hoàn thành đưa vào sử dụng; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến vị trí xây dựng 160 căn nhà ở liên kế (đất ở tại đô thị),...

- Về việc chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh:

Liên quan đến vị trí xây dựng 160 căn nhà ở liên kế nêu trên đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã nêu tại mục 2, phần IV); đồng thời, Cục thuế tỉnh có văn bản số 4686/CTKHH-HKDCN ngày 25/10/2021 về việc xác nhận số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp ngân sách Nhà nước và văn bản số 1807/CTKHH-HKDCN ngày 02/4/2024 của Cục thuế tỉnh.

Theo văn bản số 6911/BC-CTKHH ngày 25/9/2024 của Cục Thuế tỉnh về việc báo cáo tình hình kết quả công tác thu nợ thuế tháng 8, biện pháp thu nợ tháng tiếp theo, trong đó không có tên Công ty TNHH KN Cam Ranh.

7. Về công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Công ty có thực hiện công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh trên Trang web của doanh nghiệp tại địa chỉ:

<https://www.knparadise.com/tin-tuc/tin-san-pham-dich-vu>

Qua rà soát, nội dung công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh của Công ty chưa đầy đủ theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

8. Về thế chấp dự án hoặc một phần dự án, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai gắn với quyền sử dụng đất.

Công ty có văn bản số 19/2024/TTr-KNCR ngày 17/9/2024 và văn bản số 19A/2024/CV-KNCR ngày 17/9/2024, trong đó có nội dung tóm tắt: tại thời điểm trình hồ sơ, Công ty cam kết không thể chấp dự án, không thể chấp quyền sử dụng đất liên quan đến 160 căn nhà ở liên kế hình thành trong tương lai thuộc khu ZC3 - phân khu đô thị của dự án và không thể chấp các nhà ở hình thành trong tương lai này. 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.

Qua đối chiếu bản gốc của 92 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, không có bất kỳ nội dung nào được ghi tại mục “*Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận*”.

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.

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. Chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về các nội dung đã cam kết tại văn bản số 19/2024/CV-KNCR ngày 17/10/2024 và văn bản số 19A/2024/CV-KNCR ngày 17/10/2024 của Công ty TNHH KN Cam Ranh.

5. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại trong nước, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Thực hiện quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

6. Thực hiện quy định thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở năm 2023.

7. 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.

8. Công khai đầy đủ 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 và Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

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

2. Hoạt động kinh doanh bất động sản tuân thủ quy định tại Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. Trường hợp 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.

Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, chủ đầu tư phải báo cáo Sở Xây dựng để thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

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.

Sở Xây dựng thông báo để Công ty được biết và thực hiện./.

(Kèm theo Bảng thông tin nhà ở)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, TTra, QLN, H.Linh.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Minh