Số: 4327/SXD-QLN
Thời gian ký: 22/11/2024 10:34:51 +07:00

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ
**SỞ XÂY DỰNG**

Số: 4327 /SXD-QLN

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, thành phố Cam Ranh

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

*Khánh Hòa, ngày 18 tháng 11 năm 2024*

Kính gửi: Công ty TNHH KN Cam Ranh

Sở Xây dựng nhận văn bản số 22/2024/TTr-KNCR ngày 26/10/2024 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 đợt 11 (gồm 237 căn nhà ở liên kề) tại khu ZC3.2 (khu 1.19 cũ) đợt 2 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 05/11/2024 của Trung tâm dịch vụ hành chính công tỉnh).

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

**I. Thông tin dự án**

1. 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)

2. Địa chỉ: khu vực Bãi Dài, bán đảo Cam Ranh, phường Cam Nghĩa, thành phố 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 dự án**

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

- Chủ trương đầu tư dự án của UBND tỉnh thể hiện tại Quyết định số 2466/QĐ-UBND ngày 09/9/2015; số 1222/QĐ-UBND ngày 11/5/2016 và 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: UBND tỉnh ban hành 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 và 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 thẩm duyệt PCCC

- 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.

c) Về thẩm định thiết kế công trình của dự án:

+ 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 (trong đó có 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; 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 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 (khu 1.10 cũ) đợt 2; văn bản số 1017/SXD-QLCL ngày 01/4/2022 của Sở Xay dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở thấp tầng Khu 3.3, đợt 2.

- 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 giấy phép xây dựng

+ Hạ tầng kỹ thuật: Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 147/GPXD-SXD ngày 04/12/2018 và số 29/GPXD-SXD ngày 08/6/2020.

Công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 3) miễn cấp phép xây dựng theo 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 và 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 20 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan vị trí xây dựng 237 căn nhà ở liên kề khu ZC3.2, phân khu đô thị.

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

Theo 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, thành phố Cam Ranh:

- Tên hạng mục công trình thuộc dự án: Nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2 - 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: 237 căn nhà ở liên kề tại các ô đất ký hiệu: ODT-LK-1D.02; ODT-LK-1D.03; ODT-LK-1D.04.

- Loại nhà ở: Nhà ở thương mại; 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. 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 ZC3.2 được Sở Xây dựng thẩm định 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.

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/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 237 căn nhà liên kề 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 237 căn nhà liền kề) 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/QH14 sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng).

2. Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất: gồm 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCNQSD đất) đối với các ô đất kí hiệu:

+ Ô đất ODT-LK-1D.02: gồm 08 GCNQSD đất thửa số 145, 150, 151, 154, 155, 170, 171, 175, tờ bản đồ số 135.

+ Ô đất ODT-LK-1D.03: gồm 07 GCNQSD đất thửa số 173, 169, 184, 187, 193, 194, 198, tờ bản đồ số 135.

+ Ô đất ODT-LK-1D.04: gồm 05 GCNQSD đất thửa số 181, 188, 189, 190, 196, tờ bản đồ số 135.

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 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) gồm 237 căn liền kề; 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:

+ 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.

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 22/2024/TTr-KNCR ngày 26/11/2024 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 đợt 11 (gồm 237 căn nhà ở liên kề) tại khu ZC3.2 (khu 1.19 cũ) đợt 2 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 ZC3.2 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 (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 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Trên cơ sở thông tin về 20 GCNQSD đất tại các ô đất kí hiệu ODT-LK-1D.02, ODT-LK-1D.03, ODT-LK-1D.04 do các cơ quan, đơn vị cung cấp: văn bản số 3053/CTHADS-NV ngày 15/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh; văn bản số 5958/UBND-TNMT ngày 15/11/2024 của UBND thành phố Cam Ranh; văn bản số 6337/CNCR-CCTT ngày 13/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa – Chi nhánh Cam Ranh và văn bản số 2950/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 15/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa – Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đồng thời, theo nội dung cam kết Công ty TNHH KN Cam Ranh tại văn bản số 22/2024/CV-KNCR ngày 17/09/2024: Cam kết tại thời điểm trình nộp hồ sơ, nhà ở hình thành trong tương lai 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 thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu 237 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.

Theo đó, 237 căn nhà ở liền kề hình thành trong tương lai gắn với 20 GCNQSD đất đối với các ô đất ODT-LK-1D.02, ODT-LK-1D.03, ODT-LK-1D.04 thuộc khu ZC3.2 - phân khu đô thị của dự án cơ bản đáp ứng các điều kiện quy định nêu trên.

- Về nội dung dự án 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 237 căn nhà ở liền kề (đất ở tại đô thị),…

7. 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 (điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023).

Cục thuế tỉnh đã có văn bản số 8364/CTKHH-HKDCN ngày 18/11/2024 về việc tham gia ý kiến về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH KN Cam Ranh, trong đó xác nhận tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ đã nộp ngân sách Nhà nước của Công ty TNHH KN Cam Ranh và tính đến ngày 13/11/2024, Công ty TNHH KN Cam Ranh không có số tiền nợ tiền thuế, phí và tiền chậm nộp do Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa quản lý.

8. 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 kiểm tra, nội dung công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh của Công ty tương đối đầy đủ thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP (chưa công khai đầy đủ các 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 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. 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.

5. 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.

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 năm 2023.

**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 nguyên tắc kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3. 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.

4. Chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về các nội dung đã cam kết tại văn bản số 22/2024/CV-KNCR ngày 26/10/2024 của Công ty TNHH KN Cam Ranh.

5. 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 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.

6. 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;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Thuế tỉnh;
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, TTra, QLN, H.Linh.

**KT.GIÁM ĐỐC**
**PHÓ GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH KHÁNH HÒA

**Nguyễn Ngọc Minh**

# BẢNG THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI KHU ZC3.2 - PHÂN KHU ĐÔ THỊ

*Kèm theo văn bản số 4327/SXD-QLN ngày 18/11/2024 của Sở Xây dựng*

| STT | Vị trí, kí hiệu ô đất bố trí các mẫu nhà | | Số lượng nhà bố trí theo mẫu (căn) | Diện tích sử dụng đất của 01 ô ($m^2$) | Tầng cao xây dựng (tầng) | Diện tích xây dựng của 01 căn ($m^2$) | Tổng DT sàn xây dựng của 01 căn ($m^2$) | Mật độ xây dựng (%) | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ký hiệu ô đất | Vị trí các lô đất có ký hiệu theo TMB phân lô | | | | | | | |
| | **Mẫu nhà liên kế - Shophouse (I + II)** | | **237** | | | | | | |
| **I** | **Mẫu nhà liên kế - Shophouse 7D.SH (1+2+3)** | | **224** | | | | | | |
| 1 | ODT-LK-1D.02 | **Tổng** | **89** | | | | | | |
| | | 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 | 79 | 104,10 | 4 | 82,14 | 335,76 | 78,90 | |
| | | 9, 10, 35, 36, 44, 45, 70, 71 | 8 | 138,80 | 4 | 82,14 | 335,76 | 59,18 | |
| | | 87, 88 | 2 | 144,87 | 4 | 82,14 | 335,76 | 56,70 | |
| 2 | ODT-LK-1D.03 | **Tổng** | **78** | | | | | | |
| | | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 | 68 | 104,10 | 4 | 82,14 | 335,76 | 78,90 | |
| | | 8, 9, 40, 41, 63, 64, 72, 73 | 8 | 138,80 | 4 | 82,14 | 335,76 | 59,18 | |
| | | 24, 25 | 2 | 144,87 | 4 | 82,14 | 335,76 | 56,70 | |
| 3 | ODT-LK-1D.04 | **Tổng** | **57** | | | | | | |
| | | 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 | 50 | 104,10 | 4 | 82,14 | 335,76 | 78,90 | |
| | | 9, 10, 35, 36, 44, | 5 | 138,80 | 4 | 82,14 | 335,76 | 59,18 | |
| | | 87, 88 | 2 | 144,87 | 4 | 82,14 | 335,76 | 56,70 | |
| **II** | **Mẫu nhà liên kế - Shophouse 7D.SH-G1 (1+2+3)** | | **13** | | | | | | |
| | | **Tổng** | **6** | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ODT-LK-1D.02 | 1 | 1 | 132,43 | 4 | 87,03 | 397,11 | 65,72 | |
| | | 79 | 1 | 132,45 | 4 | 87,03 | 397,11 | 65,71 | |
| | | 19, 23, 57, 61 | 4 | 174,01 | 4 | 87,03 | 397,11 | 50,01 | |
| 2 | ODT-LK-1D.03 | **Tổng** | **4** | | | | | | |
| | | 16, 33 | 2 | 149,72 | 4 | 87,03 | 397,11 | 58,13 | |
| | | 49, 53 | 2 | 174,01 | 4 | 87,03 | 397,11 | 50,01 | |
| 3 | ODT-LK-1D.04 | **Tổng** | **3** | | | | | | |
| | | 1 | 1 | 132,43 | 4 | 87,03 | 397,11 | 65,72 | |
| | | 19, 23 | 2 | 174,01 | 4 | 87,03 | 397,11 | 50,01 | |

*Ghi chú: Thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai Khu ZC3.2 - phân khu đô thị theo hồ sơ thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng thẩm định tại văn bản số 56/SXD-QLCL ngày 08/01/2024 và Giấy CNQSD đất*