

Số: /SXD-QLN

Khánh Hòa, ngày tháng 01 năm 2024

V/v bán nhà ở hình thành trong  
tương lai

Kính gửi: Công ty TNHH KN Cam Ranh

Sở Xây dựng nhận văn bản số 04/2024/TTr-KNCR ngày 11/01/2024 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 7 (gồm 253 căn nhà ở liền kề) tại khu ZC3 & ZC3.2, thuộc phân khu đô thị - dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, gửi kèm hồ sơ liên quan (tiếp nhận theo Giấy biên nhận số 0182400031 ngày 15/01/2024 của Trung tâm dịch vụ hành chính công tỉnh).

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

### 1. Thông tin dự án

a) Thông tin chung dự án:

Theo các Quyết định chủ trương đầu tư số 2539/QĐ-UBND ngày 26/8/2016 của UBND tỉnh; 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:

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

- Địa điểm: 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.

b) Thông tin về công trình Nhà ở thấp tầng Khu ZC3 và Khu ZC3.2 – phân khu đô thị thuộc dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise:

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; văn bản số 97/SXD-QLCL ngày 10/01/2024 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:

- Tên hạng mục công trình thuộc dự án:

+ Nhà ở thấp tầng Khu ZC3 - phân khu đô thị; số lượng nhà liền kề: 186/401 căn

+ Nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2 – phân khu đô thị; số lượng nhà liền kề: 67/1.497 căn.

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

## **2. Thành phần hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp**

- Văn bản số 04/2024/TTr-KNCR ngày 11/01/2024 của Công ty TNHH KN Cam Ranh

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất: 22 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó:

+ Khu ZC3: gồm các lô đất có ký hiệu: ODT-LK-1A.06 (thửa 32, 33, 43, 44; TBĐ số 135), ODT-LK-1A.08 (thửa 70, 74; TBĐ số 135), ODT-LK-1A.11 (thửa 94, 100, 101, 106, 116; TBĐ số 135), ODT-LK-1B.07 (thửa 107, 108, 127, 130; TBĐ số 135).

+ Khu ZC3.2: gồm các lô đất có ký hiệu: ODT-LK-2A.13 (thửa 265, TBĐ số 135), ODT-LK-2B.06 (thửa 284, 292, 294, 297; TBĐ số 135), ODT-LK-1D.01 (thửa 138, 141; TBĐ số 135).

- Hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công:

+ Quyết định chủ trương đầu tư số 2539/QĐ-UBND ngày 26/8/2016 của UBND tỉnh; 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.

+ 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.

+ Các văn bản thẩm định của Sở Xây dựng:

\* Hạ tầng kỹ thuật Khu ZC3.2, Khu ZC3: Văn bản số 4561/SXD-HTKT ngày 29/12/2020 Kết quả thẩm định bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện để miễn giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 3) của dự án; trong đó có Khu ZC3.2; văn bản số 3854/SXD-HTKT ngày 03/10/2018 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.

\* Nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2, Khu ZC3: văn bản số 1017/SXD-QLCL ngày 01/4/2022; văn bản số 56/SXD-QLCL ngày 08/01/2024 (kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2 – phân khu đô thị); văn bản số 97/SXD-QLCL ngày 10/01/2024 (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).

+ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2 và Khu ZC3 được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 01/2024/QĐ-KNCR ngày 09/01/2024 và Quyết định số 03/2024/QĐ-KNCR ngày 10/01/2024; thiết kế bản vẽ thi công do chủ đầu tư tổ chức thẩm tra, thẩm định, phê

duyet tại Quyết định số 02/2024/QĐ–KNCR ngày 09/01/2024 (Khu ZC3.2) và Quyết định số 04/2024/QĐ–KNCR ngày 10/01/2024 (Khu ZC3).

+ Các giấy tờ pháp lý khác có liên quan dự án.

- Giấy phép xây dựng: Sở Xây dựng cấp 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); công trình hạ tầng kỹ thuật liên quan Khu ZC3.2 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.

- Giấy tờ về nghiệm thu: 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); Thông báo số 51/SXD ngày 08/01/2024 của Sở Xây dựng Kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng – giai đoạn 3 – Đợt 2 (có Khu ZC3.2).

- Giấy tờ về thế chấp dự án: Tại văn bản số 04/2024/TTr-KNCR ngày 11/01/2024 của Công ty TNHH KN Cam Ranh, có nội dung cam kết: “Công ty TNHH KN Cam Ranh cam kết không thế chấp dự án, không thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai thông báo bán trong đợt này. Công ty chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết này.”

### **3. Cơ sở pháp lý về việc bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai**

- Tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, quy định: “Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản; trường hợp có thể chấp dự án đầu tư xây dựng hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải gửi kèm theo giấy tờ chứng minh đã giải chấp hoặc biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở đó; trường hợp không có thể chấp dự án hoặc thế chấp nhà ở sẽ bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải ghi rõ cam kết chịu trách nhiệm trong văn bản gửi Sở Xây dựng. .... 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 nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm này;

- Tại khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, quy định Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

“Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.”

- Tại khoản 2 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014: “Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập”

- 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.

#### **4. Ý kiến của Sở Xây dựng:**

Căn cứ các quy định nêu trên và nghiên cứu hồ sơ pháp lý dự án nêu trên, hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng Khu ZC3.2, gồm 67 căn nhà ở liền kề và Nhà ở thấp tầng Khu ZC3, gồm 186 căn nhà ở liền kề thuộc phân khu đô thị tại dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise cơ bản đáp ứng điều kiện đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (*đính kèm danh sách nhà ở liền kề*).

Ngoài ra, đề nghị chủ đầu tư thực hiện một số nội dung sau:

- Trước khi mở 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 theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Theo đó, chủ đầu tư phải thực hiện cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua trước khi kí hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (hợp đồng mua bán/thuê mua nhà ở thực hiện theo mẫu quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản).

- Thực hiện quy định thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và quyền và nghĩa vụ của bên bán, bên cho thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định Điều 58 Luật này.

- Công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp,... đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp, thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh, thông tin về công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh,...theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ; các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có).

- Thực hiện nội dung kết luận của Sở Xây dựng tại các văn bản: số 56/SXD-QLCL ngày 08/01/2024 về việc 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 ZC3.2 – phân khu đô thị); số 97/SXD-QLCL ngày 10/01/2024 về việc 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 (gửi tài liệu minh chứng về Sở Xây dựng để theo dõi).

- Chủ đầu tư hoàn thành công trình của dự án theo tiến độ quy định; chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã cam kết tại văn bản số 04/2023/TTr-KNCR ngày 11/01/2024 và tính chuẩn xác, tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ đã cung cấp.

- 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 nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

- 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 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 Danh sách nhà liên kế)*

**Nơi nhận:**

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

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Ngọc Minh**