

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
**SỞ XÂY DỰNG**

Số: /SXD-TTra

Về việc trả lời đơn ghi ngày  
22/01/2025 của ông Lê Đức Thọ

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

Khánh Hòa, ngày tháng 3 năm 2025

Kính gửi: Ông Lê Đức Thọ  
Địa chỉ: 23A Hai Bà Trưng, phường Vạn Thạnh,  
thành phố Nha Trang

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 1730/UBND-XDND ngày 13/02/2025 về việc giải quyết kiến nghị của công dân liên quan Dự án KN Paradise - Cam Ranh (đơn xin kiến nghị đề ngày 22/01/2025 của ông được Văn phòng Tỉnh ủy chuyển đến UBND tỉnh tại văn bản số 7290-CV/VPTU ngày 24/01/2025);

Qua nghiên cứu đơn xin kiến nghị đề ngày 22/01/2025, tài liệu liên quan và theo quy định của pháp luật, Sở Xây dựng trả lời như sau:

1. Theo nội dung đơn xin kiến nghị đề ngày 22/01/2025 (không có văn bản và tài liệu gửi kèm): ông là khách hàng tham gia đăng ký mua sản phẩm tại phân khu Paragrus (khu 1.4) thuộc dự án KN Paradise do Công ty TNHH KN Cam Ranh làm chủ đầu tư, ông đã ký “Hợp đồng đảm bảo quyền mua nhà ở” với đơn vị tiếp thị phân phối (thứ cấp) là Công ty CPDV BĐS Danh Khôi Việt; đơn nêu các nội dung vi phạm pháp luật tại dự án, của “Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai” và việc Sở Xây dựng đã có các văn bản giải quyết trả lời đơn của các công dân, việc tiếp tục gửi các đơn kiến nghị nhưng chưa được giải quyết.

2. Liên quan các nội dung nêu trên: Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng The Lotus Cam Ranh (nay là dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, thành phố Cam Ranh) do Công ty TNHH KN Cam Ranh làm chủ đầu tư; trong đó, khu 1.4 thuộc dự án đã được Sở Xây dựng có văn bản số 3363/SXD-QLN ngày 11/11/2021 về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản (có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký “Hợp đồng đảm bảo quyền mua nhà ở” nêu tại đơn): tại Điều 117 Luật Nhà ở năm 2014 quy định “**Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở.**”; tại khoản 1 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định “**1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản: a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng; b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng; c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng; d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; đ) Hợp đồng chuyển nhượng**

*một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.*”, tại khoản 1 Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định **“1. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản: a) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản; b) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản; c) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.”**

Như vậy, “Hợp đồng đảm bảo quyền mua nhà ở” như đơn ông đã nêu **không phải là hình thức giao dịch về nhà ở** theo quy định tại Điều 117 Luật Nhà ở năm 2014 và **không có trong quy định các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản và hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản** theo quy định tại khoản 1 Điều 17 và khoản 1 Điều 61 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Việc ông ký “Hợp đồng đảm bảo quyền mua nhà ở” với Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi Việt (có trụ sở tại thành phố Hồ Chí Minh) là giao dịch dân sự quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự năm 2015; theo đó, việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng này phải được các bên tự thương lượng giải quyết; trường hợp không thương lượng giải quyết được thì liên hệ Tòa án nhân dân để được xem xét giải quyết theo thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đồng thời, việc ông Ngô Quang Vinh và các công dân có đơn kiến nghị liên quan đến “Hợp đồng đảm bảo quyền mua nhà ở” ký kết với Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Danh Khôi Việt đã được Sở Xây dựng nhiều lần trả lời đơn tại các văn bản số: 3181/SXD-QLN ngày 06/10/2022, 3217/SXD-QLN ngày 10/10/2022, 3403/SXD-QLN ngày 24/10/2022, 821/SXD-QLN ngày 20/3/2023, 89/SXD-TTra ngày 09/01/2024, 482/SXD-QLN ngày 13/02/2025; xử lý lưu đơn đề ngày 13/9/2024 tại văn bản số 3944/SXD-TTra ngày 24/10/2024.

Tuy nhiên, các khách hàng không thực hiện theo hướng dẫn tại các văn bản nêu trên. Vì vậy, Sở Xây dựng trả lời lần cuối và chấm dứt trả lời đơn của công dân liên quan “Hợp đồng đảm bảo quyền mua nhà ở” tại dự án nêu trên. Trường hợp có căn cứ về việc vi phạm quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản tại dự án, đề nghị công dân cung cấp tài liệu chứng minh để xử lý theo thẩm quyền quy định./.

*(Gửi kèm lại các văn bản của Sở Xây dựng)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Văn phòng Tỉnh ủy (báo cáo);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thanh tra tỉnh;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- Các Cty: TNHH KN Cam Ranh, TNHH TM-XD Thiên Đức, CP DV BĐS Danh Khôi Việt;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, QLN, TTra.

**GIÁM ĐỐC**

**Trần Văn Châu**