

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Khánh Hòa, ngày tháng 9 năm 2026

V/v nhà ở xã hội hình thành trong
tương lai đủ điều kiện được bán,
cho thuê mua tại Dự án Khu Nhà ở
xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01
Khu đô thị An Bình Tân, phường
Nam Nha Trang

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square

Sở Xây dựng nhận Văn bản số 2128/2026/CV.GSQ ngày 05/8/2026 của Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán – Dự án nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01 Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, kèm hồ sơ có liên quan.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung (hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 79/VBHN-VPQH) ngày 26/3/2026 của Văn phòng Quốc hội (sau đây viết tắt là Văn bản hợp nhất số 79/VBHN-VPQH);

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung (hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 24/VBHN-BXD) ngày 18/5/2026 của Bộ Xây dựng (sau đây viết tắt là Văn bản hợp nhất số 24/VBHN-BXD);

Căn cứ 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 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ).

Ngày 08/8/2026, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 8801/SXD-QLN&TTBĐS lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan để xem xét giải quyết thủ tục bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01 Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định pháp luật và tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội CT-01.

2. Địa điểm: ô đất CT-01 Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square (Đại diện Nhà đầu tư Liên danh Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square và Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn).

4. Diện tích khu đất thực hiện dự án: 10.372 m².

5. Số lượng căn nhà ở xã hội: 772 căn.

II. Pháp lý của dự án

1. Thông tin về thủ tục đầu tư

- Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc giao chủ đầu tư.

- Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án số 05 ngày 15/12/2025 giữa Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square và Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa.

2. Thông tin về thủ tục quy hoạch, thiết kế, xây dựng

a) Về quy hoạch:

- Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 03/01/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị An Bình Tân, thành phố Nha Trang;

- Văn bản số 995/UBND-XDND ngày 13/02/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh chia lô) Dự án Khu đô thị An Bình Tân, TP Nha Trang.

- Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 25/04/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 25/03/2026 của UBND phường Nam Nha Trang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

b) Về thiết kế

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 46A/KQTT-CDMI ngày 20/10/2025 của Trung tâm phát triển công nghệ quản lý và kiểm định xây dựng – Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01 Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 58/KQTT-HP ngày 20/10/2025 của Công ty TNHH Cơ điện Hoàng Phú về việc thẩm tra hạng mục PCCC của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án;

- Báo cáo kết quả thẩm định số 0411/2025/BCTĐ/DAG ngày 04/11/2025 của Tổ thẩm định Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square về việc kết quả thẩm

định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01 Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 2441/2025/QĐ-DAG ngày 05/11/2025 của Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square về việc phê duyệt dự án Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01 Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định số 3098/2025/QĐ-DAG ngày 10/12/2025 của Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square về việc phê duyệt bổ sung phân kỳ triển khai dự án Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01 Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định số 2744/2025/QĐ-DAG ngày 07/12/2025 của Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công phần cọc móng công trình Nhà ở xã hội CT-01, Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 848/2026/QĐ/DAG ngày 13/04/2026 của Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công phần hầm, hạ tầng kỹ thuật, phần thân công trình Nhà ở xã hội CT-01, Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

- Văn bản số 5207/TĐ-PCCC ngày 10/04/2026 của Phòng cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Khánh Hòa thẩm định thiết kế về PCCC công trình Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01 Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

c) Về cấp phép xây dựng:

- Văn bản số 2129/KTHTĐT ngày 02/03/2025 của Phòng kinh tế hạ tầng và đô thị UBND phường Nam Nha Trang về việc chấp thuận xây dựng công trình hạ tầng trong phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng đường bộ (lắp đặt hệ thống tuyến cáp cáp điện ngầm 22kV).

- Giấy phép xây dựng theo giai đoạn số 179/GPXD-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Nam Nha Trang, hạng mục phần móng công trình (giai đoạn 1);

- Giấy phép xây dựng theo giai đoạn số 189/GPXD-UBND ngày 24/04/2026 của UBND phường Nam Nha Trang, hạng mục phần hầm, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà và phần thân tòa CT-01A, CT-01B của công trình thuộc Dự án (giai đoạn 2).

d) Về khởi công xây dựng công trình:

- Thông báo khởi công hạng mục phần móng công trình số 50/2026/TB.DAGS ngày 07/01/2026 của Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square;

- Thông báo khởi công hạng mục phần hầm, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà và phần thân công trình số 2031/2026/TB.DAGS ngày 26/04/2026 của Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square.

đ) Về kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng

Các Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công giữa Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square); Tổng thầu thi công (Công ty Cổ phần Delta Việt Nam); Đơn vị tư vấn giám sát (Công ty Cổ phần Coninco-Thăng Long); Nhà thầu thi công (Công ty Cổ phần xây dựng và xử lý nền móng Hồng Nguyên; Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Zeta) bao gồm:

Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục cung cấp và thi công ép cọc Nhà ở xã hội CT-01 số CT1/DTA-HN/BBNT/HTHM/EPCOC ngày 17/05/2026;

Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục thi công xây dựng và hoàn thiện Tòa CT-01, kết cấu móng, sàn hầm Nhà ở xã hội CT-01 số CT1/DTA-ZTH/BBNT/HTHM/MONGSANHAM ngày 26/07/2026.

Ngày 28/07/2026, Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa đã tổ chức kiểm tra hiện trường Dự án và có Biên bản kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình (giai đoạn kiểm tra: hoàn thành phần móng công trình).

Ngày 05/08/2026, Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa có Văn bản số 8635/SXD-QLHĐXD về việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công phần móng công trình Nhà ở xã hội CT-01.

3. Thông tin về đất đai của dự án

Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square – Chủ đầu tư dự án (đại diện Nhà đầu tư Liên danh Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square và Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn) đã được UBND phường Nam Nha Trang giao đất thực hiện Dự án theo Quyết định số 2940/QĐ-UBND ngày 26/12/2025; Quyết định điều chỉnh sửa đổi số 3046/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 06136636 ngày 11/02/2026.

4. Thông tin về môi trường:

Văn bản số 5072/UBND-KTHTĐT ngày 24/8/2026 của UBND phường Nam Nha Trang về việc tiếp nhận hồ sơ đăng ký môi trường cho dự án Khu nhà ở xã hội CT-01.

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

1. Tên công trình thuộc dự án: Chung cư nhà ở xã hội CT-01.

2. Vị trí xây dựng: tại ô đất CT-01 thuộc Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa được UBND phường Nam Nha Trang phê duyệt tại Quyết định số 1068/QĐ-UBND ngày 25/03/2026.

3. Quy mô công trình Chung cư nhà ở xã hội:

- Gồm 2 khối nhà ở xã hội – nhà chung cư, cao 15 tầng và chung 01 tầng hầm:

+ 01 Nhà chung cư CT-01A, diện tích đất xây dựng khoảng 2.297m², cao 15 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 33.044m². Tổng số căn hộ: 386 căn

+ 01 Nhà chung cư CT-01B, diện tích đất xây dựng khoảng 2.297m², cao 15 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 33.044m². Tổng số căn hộ: 386 căn

+ 01 tầng hầm chung cho 02 nhà chung cư, diện tích xây dựng khoảng 8.655m².

- Mật độ xây dựng: 44,97%

- Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất theo QCVN 01:2021/BXD: khoảng 77.467m²

- Hệ số sử dụng đất: 6,4 lần

4. Bảng mô tả thông tin về 772 căn hộ chung cư nhà ở xã hội hình thành trong tương lai có ký hiệu, vị trí, diện tích cụ thể theo Phụ lục 1: Danh sách căn hộ chung cư Nhà ở xã hội CT-01 kèm hồ sơ.

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

1. Đánh giá các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023)¹

- Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng: nêu tại mục 2 Phần II.

- Chủ đầu tư đã hoàn thành xây dựng phần móng của công trình Khu nhà ở xã hội CT-01 và được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công phần móng công trình Nhà ở xã hội CT-01 tại Văn bản số 8635/SXD-QLHĐXD ngày 05/8/2026.

- Dự án Khu nhà ở xã hội CT-01 thuộc Khu đô thị An Bình Tân đã được chủ đầu tư Dự án Khu đô thị An Bình Tân thống nhất phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật tại Biên bản đề ngày 29/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Xây lắp vật tư Kỹ thuật và Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square; theo đó, dự án Khu nhà ở xã hội CT-01 được kết nối với đường T-9 và đường B1; đấu nối thoát nước mưa, nước thải tại các vị trí trên đường T-9, đường T-28 và đường B-1 thuộc Khu đô thị An Bình Tân.

- Dự án Khu nhà ở xã hội CT-01 đã được Công ty Cổ phần Điện lực Khánh Hòa cấp thỏa thuận đấu nối điện tại Văn bản số 01/2026/TTĐN ngày 10/02/2026; phiếu

¹ Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công.

nghiệm thu công việc hạng mục thi công xây dựng và cung cấp lắp đặt thiết bị cho trạm biến áp 1600KVA.

- Dự án Khu nhà ở xã hội CT-01 đã được Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Khánh Hòa ký Hợp đồng dịch vụ cấp nước số 2600175989/HĐ-CTN ngày 15/4/2026.

Như vậy, chủ đầu tư đang thi công xây dựng công trình theo quy hoạch, tiến độ, hồ sơ thiết kế được duyệt.

- Về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, nhà ở :

Theo báo cáo của Chủ đầu tư, Dự án đang thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Dự án tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch theo các Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án đầu tư số 01/2026/HĐTC/AGR-DAGS ngày 12/02/2026.

Văn bản số 2678/NHNo.SGD-KHDN1 ngày 25/6/2026 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh Khánh Hòa chấp thuận cho Chủ đầu tư được tiến hành thực hiện các thủ tục liên quan đến việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai thuộc dự án Nhà ở xã hội CT-01.

- Về văn bản thông báo của Sở Xây dựng về việc nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua có hiệu lực thực hiện kể từ ngày ký ban hành văn bản này.

2. Điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 34 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP)

2.1 Về điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 24² Luật Kinh doanh bất động sản

Chủ đầu tư đã có Thông báo khởi công hạng mục phần móng công trình số 50/2026/TB.DAGS ngày 07/01/2026 và Thông báo khởi công hạng mục phần hầm, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà và phần thân công trình số 2031/2026/TB.DAGS ngày 26/04/2026 của Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square.

Qua kiểm tra thực tế, công trình đang được thi công:

- Toà CT-01B: Đang thi công lắp dựng ván khuôn, cốt thép dầm sàn tầng 1 và cốt thép cột vách tầng 1 lên tầng 2.

- Toà CT-01A: Đang thi công lắp dựng ván khuôn, cốt thép dầm sàn tầng 1.

2.2. Về điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 24³ Luật Kinh doanh bất động sản

² Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng

³ Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây: a) Quyết định giao đất; b) Quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; c) Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đ) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; g) Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Liên danh Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square và Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 06136636 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Nam Nha Trang cấp ngày 11/02/2026, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CX 143, diện tích 10372,0 m², đất ở tại đô thị.

2.3. Về điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 24⁴ Luật Kinh doanh bất động sản

Hồ sơ dự án có các loại giấy tờ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công do chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu hoàn thành phần móng công trình chung cư: đã được nêu tại Phần II-Pháp lý dự án.

2.4. Về điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 24⁵ Luật Kinh doanh bất động sản

Chủ đầu tư đã có Văn bản số 2128/2026/CV-GSQ ngày 05/8/2026 về việc Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán – Dự án Nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01 Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa kèm hồ sơ có liên quan gửi Sở Xây dựng (thực hiện theo Mẫu Phụ lục XV ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024); kèm theo thành phần hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

2.5. Về điều kiện quy định tại khoản 5 Điều 24⁶ Luật Kinh doanh bất động sản

Theo Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND tỉnh, mục tiêu dự án: *"Xây dựng mới khu nhà ở xã hội hoàn chỉnh gồm: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khu nhà ở xã hội, cây xanh, bãi đỗ xe. Kinh doanh sản phẩm nhà ở đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định; Cụ thể hóa mục tiêu Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023."*

Dự án Khu nhà ở xã hội CT-01 do Liên danh Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square và Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn làm chủ đầu tư thuộc hình thức phát triển nhà ở xã hội "Doanh nghiệp bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này" quy định tại khoản 3 Điều 80 Luật Nhà ở; và quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

⁴ Có các loại giấy tờ sau đây: a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; b) 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; c) 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; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

⁵ Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

⁶ 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.

xã hội phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở tại khoản 3 Điều 81 Luật Nhà ở.

Như vậy, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội CT-01 được xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định.

2.6. Về điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 24⁷ Luật Kinh doanh bất động sản

a) Các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14⁸ của Luật Kinh doanh bất động sản:

- Sở Tài chính có ý kiến tại Văn bản số 11282/STC-ĐTNNNS ngày 13/8/2026: *"...đến thời điểm hiện nay, Liên danh nhà đầu tư chưa được phát hiện bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tình trạng doanh nghiệp đang hoạt động."*

Ngoài ra đến thời điểm này, Sở Xây dựng chưa nhận được Văn bản tham gia ý kiến của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Khánh Hòa, Thi hành án dân sự khu vực 1 – Khánh Hòa, UBND phường Nam Nha Trang đối với các nội dung theo đề nghị của Sở Xây dựng Văn bản số 8801/SXD-QLN&TTBĐS ngày 08/8/2026; do đó, xem như dự án không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, bị cấm giao dịch, đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định, tranh chấp quyền sử dụng đất theo nội dung đề nghị cho ý kiến. Sở Xây dựng sẽ xem xét thực hiện giải quyết thủ tục bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tại dự án nêu trên theo quy định pháp luật về nhà ở, về kinh doanh bất động sản.

b) Điều kiện quy định tại điểm a, c khoản 2 Điều 14⁹ Luật Kinh doanh bất động sản

- Dự án đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11¹⁰ Luật Kinh doanh bất động sản 2023 về quy hoạch; trình tự thủ tục đầu tư xây dựng dự án thực hiện

⁷ 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 này.

⁸ Điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật KDBĐS: b) 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; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; đ) Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

⁹ Điểm a, c khoản 2 Điều 14 Luật KDBĐS: a) Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này; c) 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.

¹⁰ Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản: Yêu cầu đối với dự án bất động sản

1. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị

3. Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan.

4. Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.

5. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài việc đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

theo quy định pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở; tuân thủ giấy phép xây dựng (đã được nêu tại Phần II - Pháp lý của dự án).

+ Dự án được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 14/10/2025.

+ Về đáp ứng các yêu cầu theo quy định pháp luật về nhà ở: Dự án Khu nhà ở xã hội CT-01 được thực hiện các thủ tục trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (đề xuất đầu tư dự án; quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án; quyết định, chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; chủ đầu tư dự án; giao đất; các thủ tục liên quan khác) và trong giai đoạn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, cấp phép xây dựng, thi công xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình) theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ. Đến nay tiến độ thực hiện dự án đang trong thời hạn được duyệt, theo đó dự án đã đáp ứng các yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 5 và Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023.

- Về đáp ứng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản¹¹:

Ngày 26/12/2025, UBND phường Nam Nha Trang ban hành Quyết định số 2940/QĐ-UBND về việc giao đất cho liên danh Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square và Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn để thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội CT-01 thuộc ô đất CT-01, Khu đô thị An Bình Tân, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (*điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 3046/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND phường Nam Nha Trang*); theo đó, Chủ đầu tư thuộc trường hợp được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024; Điểm a Khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 và Khoản 3 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Theo ý kiến của Thuế tỉnh Khánh Hòa tại Văn bản số 4839/KHH-NVDTTPC ngày 14/8/2026 thì Công ty CP Đông Á Golden Square – MST: 0401981864 không có tên trong danh sách doanh nghiệp nợ tiền thuế, phí, tiền phạt và tiền chậm nộp do Thuế tỉnh Khánh Hòa quản lý và Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn – MST: 4101475889 chưa phát sinh hồ sơ khai thuế và số thuế phải nộp tại Thuế tỉnh Khánh Hòa.

3. Về điều kiện quy định tại khoản 7 Điều 24¹² Luật Kinh doanh bất động sản

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung, thay thế bởi khoản 1 Điều 12 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP), thời điểm công

¹¹ c) 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;

¹² Đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật này.

khai thông tin: doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trước khi ký kết hợp đồng bán, cho thuê mua bất động sản có trách nhiệm phải công khai đầy đủ các thông tin theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản, theo đó sau khi nhà ở xã hội hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở, Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square đã thực hiện công khai thông tin về dự án bất động sản tại địa chỉ:

<https://goldensquarenhatrang.vn/>

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 xã hội hình thành trong tương lai tại dự án đã đáp ứng đủ điều kiện để được bán cho thuê mua theo quy định tại khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở và Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tuân thủ quy định và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, về kinh doanh bất động sản. Lưu ý: Mẫu hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, mẫu hợp đồng cho thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

4. 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.

- Kinh doanh nhà ở xã hội hình thành trong tương lai tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và nguyên tắc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 88, 89 Luật Nhà ở.

- Thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 84 Luật Nhà ở; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước (nếu có) theo quy định pháp luật và nội dung dự án đã được cấp thẩm quyền chấp thuận, giao chủ đầu tư.

- Chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về các nội dung đã nêu tại Văn bản số 2128/2026/CV.GSQ ngày 05/8/2026 của Công ty Cổ phần Golden Square.

- Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng, Chủ đầu tư phải giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người

mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023.

- Dự án Khu nhà ở xã hội CT-01, tại phường Nam Nha Trang thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở¹³. Vì vậy, chủ đầu tư không được phép bán, cho thuê mua cho tổ chức, cá nhân nước ngoài; đồng thời, đề nghị chủ đầu tư tuân thủ các quy định pháp luật trong quá trình triển khai dự án.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Chủ đầu tư hoàn thành xây dựng nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được cấp thẩm quyền chấp thuận.

2. Chủ đầu tư thực hiện công khai thông tin về dự án bất động sản, bất động sản đưa vào kinh doanh đầy đủ, chính xác và kèm theo các tài liệu theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

Đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Đông Á Golden Square và Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn triển khai thực hiện đảm bảo theo quy định./.

(Kèm theo Phụ lục 1: Danh sách căn hộ đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đính kèm Văn bản số 2128/2026/CV.GSQ ngày 05/8/2026 của Công ty Cổ phần Golden Square)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở: TC, NN&MT;
- Tòa án nhân dân khu vực 1;
- Thuế tỉnh;
- Thị hành án dân sự khu vực 1;
- UBND phường Nam Nha Trang;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng
(đăng tải công khai thông tin);
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS. HN.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Quang Ngọc

¹³ Theo quy định tại Phụ lục II đính kèm Nghị định số 299/2025/NĐ-CP ngày 17/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều các Nghị định của Chính phủ về biên phòng, biên giới quốc gia.