

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 12263/SXD-QLN&TTBĐS

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 10 năm 2026

V/v nhà ở hình thành trong tương lai (122 căn nhà liền kề) đủ điều kiện bán, cho thuê mua tại Khu ZC3 (khu 1.10 cũ) thuộc phân khu đô thị - dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise, phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh (nay là phường Bắc Cam Ranh)

Kính gửi: Công ty TNHH KN Cam Ranh

Sở Xây dựng nhận Văn bản số 12/2026/TTr-KNCR ngày 21/9/2026 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai (122 căn nhà liền kề) đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại khu ZC3 (khu 1.10 cũ) - phân khu đô thị thuộc dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise, phường Bắc Cam Ranh

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

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; Nghị định số 54/2026 ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

Căn cứ quy định tại Điều 6 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP và Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan tại Văn bản số 11331/SXD-QLN&TTBĐS ngày 07/10/2026.

Sau khi kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định pháp luật và tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị tại các văn bản: Văn bản số 15548/STC-ĐTNNS ngày 16/10/2026 của Sở Tài chính; Văn bản số 5646/KHH-CNTK ngày 14/10/2026 của Thuế tỉnh; Văn bản số 1234/THADS(2) ngày 13/10/2026 của Thi hành án dân sự - Khu vực 2; Văn bản số 204/TA- VP ngày 13/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2; Văn bản số 4893 /UBND-KTHTĐT ngày 12/10/2026 của UBND phường Bắc Cam Ranh; Văn bản số 15914/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 21/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Sau khi xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án

1. Tên dự án: Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise (trước đây tên 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 (nay là phường Bắc 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 của dự án

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

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1038/QĐ-TTg ngày 16/8/2019 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2662/QĐ-TTg ngày 08/12/2025 của Thủ tướng Chính phủ.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 2466/QĐ-UBND ngày 09/9/2015; số 1222/QĐ-UBND ngày 11/5/2016, số 2539/QĐ-UBND ngày 26/8/2016 của UBND tỉnh.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6722608513 của Sở Tài chính chứng nhận lần đầu ngày 20/5/2016, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 02 ngày 18/12/2025.

2. Thông tin pháp lý về hồ sơ quy hoạch, thiết kế, xây dựng của dự án

a) Về quy hoạch: 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 của UBND tỉnh.

b) Về thiết kế (Khu ZC3 – khu 1.10 cũ)

+ 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.

+ 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.

+ 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.

- Các văn bản thẩm định của Sở Xây dựng: 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; Văn bản số 3698/SXD-QLHĐXD ngày 14/04/2026 việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục Nhà ở thấp tầng khu ZC3 (khu 1.10 cũ) đợt 4.

- Các văn bản của Công ty TNHH KN Cam Ranh: Quyết định số 78B/2020/QĐ-KNCR ngày 31/12/2020 phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật - giai đoạn 3 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 16/2021//QĐ-KNCR ngày 02/3/2021; Quyết định số 103B/QĐ-KNCR ngày 20/8/2026 phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở thấp tầng khu ZC3 (1.10 cũ)-đợt 1; Quyết định số 108/2026/QĐ-KNCR ngày 07/9/2026 phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng khu ZC3 (1.10 cũ) - đợt 1; Quyết định số 103A/QĐ-KNCR ngày 20/8/2026 phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Nhà ở thấp tầng khu ZC3 (1.10 cũ)-đợt 2; Quyết định số 107/2026/QĐ-KNCR ngày 07/9/2026 phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng khu ZC3 (1.10 cũ) - đợt 2.

c) Về cấp phép xây dựng

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Sở Xây dựng cấp các 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, 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 giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 3) của dự án.

+ Công trình khác: Sở Xây dựng cấp các Giấy phép xây dựng số 138/GPXD-SXD ngày 07/11/2018; 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 kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng

- Các văn bản về kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục công trình, công trình xây dựng của Sở Xây dựng:

+ Văn bản số 2679/SXD-HTKT ngày 23/7/2019 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)

+ Văn bản số 1560/SXD-HTKT ngày 31/5/2021 về việc thông báo kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 3);

+ Văn bản số 889/TB-SXD ngày 24/3/2022 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 3;

+ Thông báo số 889/TB-SXD ngày 24/03/2022 tỉnh Khánh Hòa về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 3 – đợt 1;

+ Thông báo số 51/TB-SXD ngày 08/01/2024 kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật – giai đoạn 3 – Đợt 2 (ZC3);

+ Thông báo số 936/TB-SXD ngày 26/01/2026 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 3 – đợt 7 (ZC3).

- Các văn bản chấp nhận kết quả nghiệm thu của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh:

Văn bản số 1829/NT-PCCC ngày 13/6/2023, Văn bản số 543/NT-PCCC ngày 13/4/2024 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; Văn bản số 196/TD-PCCC ngày 18/01/2025 về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC của khu 1.8 thuộc hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 3; Văn bản số 1852/NT-PCCC ngày 15/10/2025 chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC của các tuyến đường khu 1.2, khu 2.5 (đợt 2), khu 3.3 (đợt 3); Văn bản số 3051/NT-PCCC ngày 03/12/2024 về việc chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC đối với công trình tuyến đường N9.2 thuộc Hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn 2; tuyến đường N26.2 - Khu 2.4; tuyến đường R5, tuyến đường D20.2 - Khu 3.2 và tuyến đường D52 thuộc Hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn 3 của dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise.

3. Thông tin về đất đai của dự án

+ Quyết định số 1678/QĐ-UBND ngày 14/6/2016 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.

+ Quyết định 1492/QĐ-UBND ngày 20/5/2019 về việc điều chỉnh Khoản 2 Điều 1 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.

+ Quyết định số 1371/QĐ-UBND ngày 12/6/2020 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 (nay là dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise).

+ 50 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) liên quan vị trí xây dựng 122 căn nhà liền kề tại khu ZC3 (khu 1.10 cũ) thuộc phân khu đô thị của dự án.

4. Thông tin về thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở

Theo nội dung ghi trong 50 GCN QSD đất của Công ty TNHH KN Cam Ranh: có 01/50 GCN QSD đất không có thông tin đăng ký thế chấp (số phát hành DC 388598, thửa 73 tờ bản đồ số 135, lô ODT-LK-1B.03); còn lại 49/50 GCN QSD đất đăng ký thế chấp tại các Ngân hàng, cụ thể:

- 06/49 GCNQSD đất đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hòa Hưng - thành phố Hồ Chí Minh, đối với các thửa đất số 26, 29, 30, 48 (tờ bản đồ 135, lô ODT-LK-1A.06); thửa đất số 58, 80 (tờ bản đồ số 135, lô ODT-LK-1A.08)

- 03/49 GCNQSD đất đăng ký thế chấp Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – tỉnh Ninh Bình (thửa đất số 95, 96, 102, tờ bản đồ 135, lô ODT-LK-1B.03) sau khi tra cứu mã QR in trên 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 388599, DG 388600, DG 388601 trên Cổng thông tin đất đai VBDLIS, địa chỉ:

https://tracuuqr.vbdlis.vn/?zarsrc=30&utm_source=zalo&utm_medium=zalo&utm_campaign=zalo và theo Văn bản số 14161/2026/TB-LPBank.BHC ngày 24/7/2026 của Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – tỉnh Ninh Bình.

- 40/49 GCNQSD đất còn lại đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Văn bản số 15914/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 21/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường: toàn bộ 50 GCNQSD đã đăng ký thế chấp tại ngân hàng trên.

5. Thông tin về môi trường

Dự án được Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) ban hành Quyết định số 956/QĐ-BTNMT ngày 17/4/2020 phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án; xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường giai đoạn 1 của dự án tại Giấy xác nhận số 76/GXN-BTNMT ngày 21/10/2021; xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường (hạng mục hệ thống xử lý nước thải công suất thiết kế 900m³/ngày đêm, trạm xử lý nước thải số 11, giai đoạn 1) tại Giấy xác nhận số 27/GXN-BTNMT ngày 28/02/2022 và được UBND tỉnh cấp Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước số 3113/QĐ-UBND ngày 19/11/2020.

Sở Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường) xác nhận Công ty TNHH KN Cam Ranh đã lắp đặt 01 Hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục 2 và truyền dữ liệu về Sở Nông nghiệp và Môi trường tại công văn số 257/STNMT-CCBVMT ngày 15/01/2025 (theo Văn bản số 11346/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 30/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

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

Theo Văn bản số 97/SXD-HĐXD ngày 14/4/2026 và 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) và nội dung thông tin trong 50 GCN QSD đất:

- Nhà ở hình thành trong tương lai: 122 căn nhà ở liền kề (loại nhà ở riêng lẻ).

- Địa điểm xây dựng: tại các ô đất thuộc phân khu đô thị có ký hiệu: ODT-LK-1A.06, ODT-LK-1A.08, ODT-LK-1B.03, ODT-LK-1B.07 thuộc Nhà ở thấp tầng khu ZC3 (khu 1.10 cũ) dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise, phường Bắc Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (thuộc đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2871/QĐ-UBND ngày 12/9/2019)

- Thông tin cụ thể về 122 nhà ở liền kề hình thành trong tương lai có ký hiệu, vị trí, diện tích: *theo Bảng Danh sách 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 Luật Kinh doanh bất động sản)

1. Về điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 24¹

Tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 (sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng) và tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt năm 2025 (sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng, Luật số 62/2020/QH14) quy định các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng gồm: “h) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại khu vực có quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;”

Theo khoản 3 Điều 95 Luật Xây dựng năm 2025 quy định về điều khoản chuyển tiếp (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2025): “...; Công trình xây dựng thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và đủ điều kiện khởi công xây dựng trước ngày 01 tháng 01 năm 2026 thì được tiếp tục miễn giấy phép xây dựng theo quy định.”

Đối với hạng mục Nhà ở thấp tầng khu ZC3 được Sở Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi tại Văn bản số 3698/SXD-QLHĐXD ngày 14/4/2026 thuộc trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025: “Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định;”

¹ Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng

Dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và Giải trí KN Paradise đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt; hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng khu ZC3 (1.10 cũ) thuộc phân khu đô thị của dự án được Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Văn bản số 3698/SXD-QLHĐXD ngày 14/04/2026, Văn bản số 97/SXD-QLCL ngày 10/01/2024; chủ đầu tư phê duyệt hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, khởi công thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 3) thuộc trường hợp 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 giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 3) của dự án; hạ tầng kỹ thuật khu ZC3 (1.10 cũ) liên quan đến khu vực xây dựng 122 căn liền kề đã được khởi công thi công xây dựng và được Sở Xây dựng nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Thông báo số 2679/SXD-HTKT ngày 23/7/2019, số 51/TB-SXD ngày 08/01/2024, Thông báo số 936/TB-SXD ngày 26/01/2026.

2. Về điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 24²: Văn bản số 11346/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 30/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, hạng mục thực hiện 359 căn nhà ở liền kề tại khu ZC3 (phân khu đô thị) vị trí tại các ô đất ODT-LK-1A.01, ODT-LK-1A.02, ODT-LK-1A.07, ODF-LK-1A.09, ODT-LK-1B.04 liên quan trực tiếp đến 29 GCN QSD đất do Công ty TNHH KN Cam Ranh đứng tên sử dụng.

3. Về điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 24³: dự án có các loại giấy tờ như sau:

- Giấy phép xây dựng: đã nêu tại mục 1 Phần IV của văn bản này.

- Thông báo số 10A/2026/TB-KNCR ngày 25/6/2026 của Công ty TNHH KN Cam Ranh về việc hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng khu ZC3; Văn bản số 3698/SXD-HĐXD ngày 14/4/2026, 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 của Sở Xây dựng thuộc dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Nhà ở thấp tầng khu ZC3 được đóng dấu thẩm định, phê duyệt của chủ đầu tư.

² 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.

³ 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.

- 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 liên quan khu ZC3: đã nêu tại điểm d mục 2 phần II.

4. Về điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 24⁴:

- Chủ đầu tư có Văn bản số 12/2026/TTr-KNCR ngày 21/6/2026 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại khu ZC3 (1.10 cũ) thuộc phân khu đô thị của dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise 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.

5. Về điều kiện quy định tại khoản 5 Điều 24⁵

Tại khoản 5 Điều 38 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 11 Nghị định số 54/2026/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.”*

Hạng mục công trình Nhà ở thấp tầng Khu ZC3 (1.10 cũ) 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 theo quy định của pháp luật trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành. Theo các quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của cấp có thẩm quyền (nêu tại mục 1 Phần II), dự án có 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 12/2032”* theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6722608513, thay đổi lần thứ 2 ngày 18/12/2025 do Sở Tài chính cấp.

Tại thời điểm xem xét hồ sơ, tiến độ thực hiện dự án vẫn còn thời hạn, dự án được tiếp tục kinh doanh theo đúng nội dung, mục tiêu dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

6. Về điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 24⁶

a) Các điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14⁷ của Luật Kinh doanh bất động sản:

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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

Công ty TNHH KN Cam Ranh chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã cam kết tại Văn bản số 12/2026/TTr-KNCR ngày 21/9/2026: *“Chủ đầu tư cam kết tại thời điểm trình nộp 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 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. 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.”*

Ngoài ra, các ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị:

- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Khánh Hòa tại Văn bản số 1234/THADS(2) ngày 31/10/2026: *“Thực hiện công văn số 11331/SXD-QLN&TTBDS ngày 07/10/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa lấy ý kiến để xem xét giải quyết thủ tục bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 122 căn nhà liền kề khu ZC3 (khu 1.10 cũ) - phân khu đô thị thuộc dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise, phường Bắc Cam Ranh. Hiện tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Khánh Hòa không có ý kiến đối với việc xem xét nêu trên và không phát sinh vụ việc có liên quan về tài sản kê biên đảm bảo thi hành án đối với 50 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty TNHH KN Cam Ranh”*

- Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Khánh Hòa tại Văn bản số 204/TA- VP ngày 13/10/2026: *“Sau khi kiểm tra, rà soát, Tòa án nhân dân khu vực 2 – Khánh Hòa hiện nay không thụ lý đơn khởi kiện nào liên quan đến 50 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo danh sách đính kèm văn bản số 12/2026/TTr-KNCR của Công ty TNHH KN Cam Ranh).”*

- UBND phường Bắc Cam Ranh tại Văn bản số 4893 /UBND-KTHTĐT ngày 12/10/2026: *“Tại văn bản số 12/2026/TTr-KNCR ngày 21/9/2026 của Công ty TNHH KN Cam Ranh có nội dung: Chủ đầu tư cam kết tại thời điểm trình nộp 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 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. 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;... Do đó, Công ty TNHH KN Cam Ranh chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với nội dung do Công ty cung cấp.*

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;

Đến thời điểm hiện tại, UBND phường Bắc Cam Ranh chưa nhận được đơn thư phản ánh, kiến nghị liên quan đến trật tự xây dựng công trình đối với dự án Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise...”

- Sở Tài chính tại Văn bản số 15548/STC-ĐTNNS ngày 16/10/2026: *“Công ty TNHH KN Cam Ranh – mã số doanh nghiệp: 4201631958 đang hoạt động tại địa chỉ Bãi Dài, Cam Nghĩa, Cam Ranh, Khánh Hoà (nay là Bãi Dài, Bắc Cam ranh, Khánh Hoà). Hiện nay, Công ty TNHH KN Cam Ranh đang hoạt động, Phòng Quản lý doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính chưa nhận được thông tin có liên quan đến việc cấm hoạt động kinh doanh bất động sản từ Sở Xây dựng và thông tin liên quan đến việc bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của tòa án, quyết định của cơ quan có thẩm quyền.”*

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 15914/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 21/10/2026: a) Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 45 Luật đất đai; b) Về đăng ký thế chấp đối với 50 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty TNHH KN Cam Ranh: *“Toàn bộ 50 Giấy chứng nhận đã cấp cho Công ty TNHH KN Cam Ranh nêu trên hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (có Danh sách 50 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo).*

Như vậy, các lô đất xây dựng 122 căn nhà liền kề thuộc khu ZC3 - phân khu đô thị thuộc dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise, phường Bắc Cam Ranh đã được cấp 50 Giấy chứng nhận nêu trên đang được Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện quyền của người sử dụng đất là thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu, Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng”(qua kiểm tra trên Cổng thông tin đất đai VBDLIS đăng ký thế chấp tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – tỉnh Ninh Bình không phải Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng)

- Về 50 GCNQSD đất đang thế chấp các tại Ngân hàng:

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 5331/2026/CV-HCM ngày 23/7/2026: *...MSB đồng ý để Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật nhằm đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, thực hiện mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất đối với các khu nhà phố thuộc danh sách các thửa đất quy định tại Phụ lục 1 đính kèm công văn này...”*

+ Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Sài Gòn - thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 144/CV-SGN26 ngày 05/5/2026: *“Đồng ý để quý Công ty thực hiện các thủ tục cần thiết với cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật để xin cấp giấy phép đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với các thửa đất nêu tại Phụ lục 1 kèm theo văn bản này”* và Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hòa Hưng - thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn xác nhận số 1826/CV-HHU.26 ngày 31/7/2026: *“ACB Chi nhánh Sài Gòn hiện đang là đơn vị lưu giữ hồ sơ tì sản thế chấp nêu tại hợp đồng thế chấp....; Bằng công văn này.*

ACB kính đề nghị các cơ quan nhà nước xem xét hỗ trợ Công ty TNHH KN Cam Ranh hoàn tất thủ tục cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai gắn liền với 27 GCNQSD đất (theo danh sách đính kèm Văn bản số 144/CV-SGN26 ngày 05/5/2026 của ACB Chi nhánh Sài Gòn)” (Danh sách đính kèm Văn bản số 144/CV-SGN26 của ACB Chi nhánh Sài Gòn gồm 31 GCNQSD đất).

Theo đó, tại thời điểm xét hồ sơ nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án, Sở Xây dựng không có thông tin liên quan đến 122 căn liền kề hình thành trong tương lai tại khu ZC3 (khu 1.10 cũ) - phân khu đô thị 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.

b) Điều kiện quy định tại điểm a, c khoản 2 Điều 14⁸ Luật Kinh doanh bất động sản

- Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản 2023: Tại khoản 2 Điều 83 Luật Kinh doanh bất động sản, 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, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực thi hành. Chủ đầu tư đã thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án (điều chỉnh tiến độ dự án) sau ngày Luật Kinh doanh bất động sản 2023 có hiệu lực thi hành và đã được Thủ tướng Chính Phủ chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 2662/QĐ-UBND ngày 08/12/2025, được Sở Tài chính cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh ngày 18/12/2025, trong đó tiến độ thực hiện dự án: hoàn thành toàn bộ dự án đưa vào hoạt động Quý IV năm 2032.

- Về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất của Công ty TNHH KN Cam Ranh theo Văn bản số 5646/KHH-CNTK ngày 14/10/2026 của Thuế tỉnh: - *Căn cứ các Quyết định giao đất, cho thuê đất, Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh Khánh Hòa, cơ quan Thuế đã phát hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nộp một lần và tiền thuê đất hàng năm đối với Công ty TNHH KN Cam Ranh: Qua tra cứu hệ thống TMS, tính đến ngày 13/10/2026, Công ty TNHH KN Cam Ranh không có khoản nợ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp do Thuế tỉnh Khánh Hòa quản lý; - Căn cứ các Phiếu chuyển thông tin địa chính số 662/PCTTĐC ngày 26/10/2021, số 1068/PCTTĐC ngày 29/12/2021, số 419/PCTTĐC ngày 13/4/2022 và số 50/PCTTĐC ngày 17/3/2023 và hồ sơ kèm theo do Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa chuyển đến để xác định lệ phí*

⁸ 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.

trước bạ, cơ quan Thuế đã phát hành thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất đối với Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện theo quy định tại các thông báo:...”

Tại thời điểm xét hồ sơ, Công ty TNHH KN Cam Ranh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất theo các thông báo của Thuế tỉnh, không có khoản nợ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp do Thuế tỉnh Khánh Hòa quản lý.

7. Về điều kiện quy định tại khoản 7 Điều 24⁹ 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 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 hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định.

Công ty TNHH KN Cam Ranh thực hiện công khai thông tin về dự án bất động sản tại địa chỉ: <https://caraworld.vn/tin-tuc>; và trên Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng tại địa chỉ: <https://thongtinbds.moc.gov.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 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.

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 đã đăng ký thế chấp 50 GCN QSD đất tại khu ZC3 (khu 1.10 cũ) liên quan đến vị trí xây dựng 122 nhà ở hình thành trong tương lai (như đã nêu tại mục 4 Phần II), do đó chủ đầu tư phải giải chấp các quyền sử dụng đất này và giải chấp nhà ở, dự án, một phần dự án (nếu có thế chấp nhà ở, dự án, một phần dự án) trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP và khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

5. Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở tuân thủ quy định tại Chương III Luật Kinh doanh bất động sản và nguyên tắc kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản.

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; nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư

⁹ 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.

xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 39 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 tại quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương dự án và giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án.

7. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã cam kết tại Văn bản số 12/2026/TTr-KNCR ngày 21/9/2026 của Công ty TNHH KN Cam Ranh.

VI. Đề nghị của Sở Xây dựng

1. Chủ đầu tư trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở phải thực hiện đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Luật Nhà ở và Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Chủ đầu tư hoàn thành xây dựng nhà ở, hạ tầng xã hội của dự án theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được cấp thẩm quyền chấp thuận; thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tuân thủ quy định tại Điều 37 Luật Nhà ở năm 2023.

3. 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. Thực hiện chuẩn hóa, cập nhật dữ liệu vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng tại địa chỉ: <https://thongtinbds.moc.gov.vn/> theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 11949/SXD-QLN&TTBĐS ngày 21/10/2026.

4. Dự án trên không thuộc khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Vì vậy, chủ đầu tư không được phép bán, cho thuê mua cho tổ chức, cá nhân nước ngoài. Ngoài ra, dự án không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Sở Xây dựng trả lời để Công ty được biết và thực hiện./.

(Kèm theo Bảng Danh sách thông tin về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của dự án)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND phường Bắc Cam Ranh;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng
(đăng tải công khai thông tin);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS. HL.
(hồ sơ một cửa)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Quang Ngọc