

UBND TỈNH KHÁNH HOÀ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Khánh Hòa, ngày tháng 5 năm 2026

V/v thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang tại phường Nam Nha Trang (197 căn)

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang

Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục (Hồ sơ một cửa) “Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua” tại Dự án thành phần số 8 (hạng mục Nhà ở liền kề, Biệt thự - Khu 3.2) - Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa gửi kèm Văn bản số 42/2026/CV-NNT ngày 24/4/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang.

Trên cơ sở hồ sơ do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin sơ bộ dự án

- Tên dự án: Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.
- Địa điểm: phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Chủ đầu tư: Liên danh nhà đầu tư Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long.
- Tổ chức kinh tế thực hiện dự án: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang.
- Quy mô dự án: tổng diện tích 226,71 ha theo đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang tại Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Nha Trang.
- Các tài liệu khác theo hồ sơ đính kèm.

II. Pháp lý của dự án

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

Quyết định số 2939/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (cấp lần đầu) dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang;

Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư số 2458780008 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 22/5/2025, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 02 ngày 21/4/2026 cho Liên danh nhà đầu tư Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long, tổ chức kinh tế thực hiện dự án Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang để thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang;

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

Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 12/06/2025 của UBND thành phố Nha Trang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang;

Quyết định số 3719/QĐ-BNNMT ngày 12/08/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang”;

Văn bản thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 508/TĐ-PCCC ngày 06/8/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Khánh Hòa;

Thông báo kết quả thẩm định số 1070/SXD-QLHKT&PTĐT ngày 08/08/2025 của sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang - Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật.

Thông báo kết quả thẩm định số 1215/SXD-QLHKT&PTĐT ngày 14/08/2025 của sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định các nội dung giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang - Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật.

Quyết định số 15/2025/QĐ-HLC-ASQ ngày 14/8/2025 của Liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long về việc phê duyệt dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa – Hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

Quyết định số 20B/2026/QĐ-NNT ngày 14/2/2026 về việc Phê duyệt Dự án thành phần số 1: Hạ tầng kỹ thuật - Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Quyết định số 16/2025/QĐ-HLC-ASQ ngày 14/8/2025 của Liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công) dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa – Hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

3. Thông tin về đất đai của dự án

Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 14/8/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất cho Liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long tại phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện dự án Khu đô thị Hỗn hợp thành phố Nha Trang.

Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 14/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất cho Liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long tại phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện dự án Khu đô thị Hỗn hợp thành phố Nha Trang.

Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang để thực hiện dự án Khu đô thị Hỗn hợp thành phố Nha Trang.

Biên bản về việc xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa để thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang ngày 15/08/2025.

Thông báo số 29/TB-KHH ngày 08/01/2026 của Cục thuế - Thuế tỉnh Khánh Hòa xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang.

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

Các hạng mục nhà ở hình thành trong tương lai dự kiến bán, cho thuê mua gồm 197 căn nhà ở thấp tầng thuộc Khu 3.2 theo Giấy phép xây dựng số 63/GPXD-UBND ngày 13/2/2026 của UBND phường Nam Nha Trang; tại Văn bản số 42/2026/CV-NNT ngày 24/4/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang, gồm: nhà liên kế 5 tầng, số lượng 05 nhà; nhà liên kế 3 tầng, số lượng 107 nhà; nhà biệt thự 3 tầng, số lượng 85 nhà.

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

1. Thành phần hồ sơ:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 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:

a) Các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 và điểm a, điểm b khoản 3 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản¹:

- Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất: Quyết định giao đất

+ Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 14/8/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất cho Liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long tại phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

+ Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 14/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh

¹ 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;

về việc giao đất, cho thuê đất cho Liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long tại phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

+ Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang để thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

- Có các loại giấy tờ sau đây: “*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*”; Các hạng mục nhà ở hình thành trong tương lai (Nhà ở liên kế 3 tầng, nhà ở liên kế 5 tầng, nhà biệt thự 3 tầng) Dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang được UBND phường Nam Nha Trang cấp Giấy phép xây dựng số 63/GPXD-UBND ngày 13/02/2026 cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang.

+ Thông báo số 22/2026/TB-NNT ngày 23/02/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang về việc thông báo khởi công Nhà ở liên kế, Biệt thự - Khu 3.2 (Giai đoạn 1) dự án thành phần số 8, thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

- Có các loại giấy tờ sau đây: “*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*”.

+ Thông báo số 174/2025/TB-HLC ngày 14/8/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long về việc thông báo khởi công, công trình xây dựng - Hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

+ Quyết định số 16/2025/QĐ-HLC-ASQ ngày 14/8/2025 của Liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công) dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa – Hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Có 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: Thông báo số 3852/SXD-QLHTKT&PTĐT ngày 16/4/2026 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khu 3.2 (Giai đoạn 1.1) thuộc Dự án thành phần số 1 Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

* Theo thành phần hồ sơ nêu trên, đáp ứng theo quy định tại khoản 2 Điều 8 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.

2. Về đáp ứng các quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản:

Qua rà soát, thông tin về các 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, cụ thể:

a) Nhà ở công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng: Thông báo số 174/2025/TB-HLC ngày 14/8/2025 của Công

ty TNHH Mặt Trời Hạ Long về việc thông báo khởi công, công trình xây dựng - Hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang và Thông báo số 22/2026/TB-NNT ngày 23/02/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang về việc thông báo khởi công Nhà ở liền kề, Biệt thự - Khu 3.2 (Giai đoạn 1) dự án thành phần số 8, thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang, đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 14/8/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất cho Liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long tại phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện dự án Khu đô thị Hỗn hợp thành phố Nha Trang; Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 14/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất cho Liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long tại phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện dự án Khu đô thị Hỗn hợp thành phố Nha Trang và Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang để thực hiện dự án Khu đô thị Hỗn hợp thành phố Nha Trang, đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản.

c) Các loại giấy tờ của dự án đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 24² của Luật Kinh doanh bất động sản gồm:

- Giấy phép xây dựng số 63/GPXD-UBND ngày 13/02/2026 của UBND phường Nam Nha Trang cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang và Thông báo số 22/2026/TB-NNT ngày 23/02/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang về việc thông báo khởi công Nhà ở liền kề, Biệt thự - Khu 3.2 (Giai đoạn 1) dự án thành phần số 8, thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

- Thông báo số 174/2025/TB-HLC ngày 14/8/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long về việc thông báo khởi công, công trình xây dựng - Hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang và Quyết định số 16/2025/QĐ-HLC-ASQ ngày 14/8/2025 của Liên danh Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Công ty Cổ phần Du lịch Asean Hạ Long về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công) dự án Khu đô thị hỗn hợp

² 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.

thành phố Nha Trang, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa – Hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Thông báo số 3852/SXD-QLHTKT&PTĐT ngày 16/4/2026 về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khu 3.2 (Giai đoạn 1.1) thuộc Dự án thành phần số 1 Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang.

d) Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa gửi kèm Văn bản số 42/2026/CV-NNT ngày 24/4/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang gửi Sở Xây dựng, đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản

đ) 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: Các căn hộ hình thành trong tương lai dự kiến đưa vào kinh doanh (197 căn nhà ở thấp tầng) thuộc dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định 2939/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 trong đó mục tiêu dự án có đầu tư nhà ở để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua.

e) Về việc 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 Kinh doanh bất động sản

- Dự án đáp ứng các quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14³ Luật Kinh doanh bất động sản:

+ Chủ đầu tư cam kết “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.”

+ Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 – Khánh Hòa tại Văn bản số 535/THADS(1) ngày 04/5/2026 có nội dung hiện nay, cơ quan thi hành án chưa áp

³ 1. Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

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;

dụng biện pháp kê biên, phong tỏa hoặc tạm dừng giao dịch đối với dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang. (Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang - Quy mô dự án: tổng diện tích 226,70,57 ha theo đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang tại Quyết định số 456/QĐ UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Nha Trang); các tài sản nêu trên chưa thuộc trường hợp bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

+ Tòa án nhân dân khu vực 1 – Khánh Hòa tại văn bản số 48/2026/CV-TA ngày 04/5/2026 có nội dung *“Sau khi xem xét, kiểm tra, hiện nay, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa chưa thụ lý, giải quyết vụ việc nào liên quan đến 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 đối với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang.”*

+ UBND phường Nam Nha Trang có ý kiến tại Văn bản số 2130/UBND-KTHTĐT ngày 29/4/2026:

“Về việc 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: UBND phường Nam Nha Trang chưa ghi nhận vụ việc có liên quan trong phạm vi dự án.

- *Về trường hợp luật cấm giao dịch, trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật (nếu có): Đến thời điểm hiện tại, UBND phường Nam Nha Trang chưa nhận được thông tin có liên quan về nội dung này đối với chủ đầu tư thực hiện dự án.*

- *Về tình hình trật tự xây dựng dự án: UBND phường Nam Nha Trang đã cấp các giấy phép xây dựng nhà ở thấp tầng số: 63/GPXD-UBND ngày 13/02/2026; 89/GPXD-UBND ngày 12/3/2026; 166/GPXD-UBND ngày 14/4/2026. Công tác thi công xây dựng của dự án cơ bản đảm bảo an ninh trật tự tại địa phương, chưa ghi nhận các vụ việc mất kiểm soát ảnh hưởng tới khu vực.”*

- Dự án đáp ứng các quy định tại điểm a, c khoản 2 Điều 14⁴ Luật Kinh doanh bất động sản:

+ Dự án đáp ứng quy định tại Điều 11⁵ Luật Kinh doanh bất động sản:

⁴ 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;

⁵ **Điều 11. 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.

Về quy hoạch: Dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang được UBND thành phố Nha Trang phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị;

Về trình tự thủ tục đầu tư: Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2939/QĐ-SXD ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh và Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư số 2458780008 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 22/5/2025, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 02 ngày 21/4/2026 Dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang đang được đầu tư theo tiến độ và trong thời hạn theo Giấy chứng nhận đầu tư.

Về tuân thủ giấy phép xây dựng, trật tự xây dựng dự án, theo ý kiến tại Văn bản số 2130/UBND-KTHTĐT ngày 29/4/2026 của UBND phường Nam Nha Trang: *“UBND phường Nam Nha Trang đã cấp các giấy phép xây dựng nhà ở thấp tầng số: 63/GPXD-UBND ngày 13/02/2026; 89/GPXD-UBND ngày 12/3/2026; 166/GPXD-UBND ngày 14/4/2026. Công tác thi công xây dựng của dự án cơ bản đảm bảo an ninh trật tự tại địa phương, chưa ghi nhận các vụ việc mất kiểm soát ảnh hưởng tới khu vực.”*

Về đáp ứng các yêu cầu theo quy định pháp luật về nhà ở: Căn cứ hồ sơ pháp lý do chủ đầu tư cung cấp, dự án đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại Điều 5 và Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023, cụ thể:

+ Dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang thuộc khu vực định hướng phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030 (lần 2) được UBND tỉnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND tỉnh.

+ Dự án có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023: 197 căn nhà ở thấp tầng dự kiến bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc khu 3.2, Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khu 3.2 được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng tại Văn bản số 3852/SXD-QLHTKT&PTĐT ngày 16/4/2026.

+ Dự án triển khai thực hiện theo đúng tiến độ tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2939/QĐ-SXD ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh và Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư số 2458780008 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 22/5/2025, chứng nhận điều chỉnh lần thứ 02 ngày 21/4/2026, trong đó, hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu 3.2 từ Quý III/2025 đến Quý II/2026, đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

Về ký quỹ dự án: Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 5567/STC-ĐTNN ngày 29/4/2026: *“Dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất nên không*

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.

thuộc trường hợp phải ký quỹ thực hiện dự án theo quy định tại Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026”; Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 2026/NNT-HMBL ngày 24/4/2026 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa. Như vậy, dự án đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều 39 về việc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- 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:

Qua lấy ý kiến để xem xét giải quyết thủ tục bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Khu 3.2 dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang tại phường Nam Nha Trang theo Văn bản số 4276/SXD-QLN&TTBĐS, Sở Xây dựng chưa nhận được ý kiến về việc chưa 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 của chủ đầu tư. Đồng thời, Thuế tỉnh có Văn bản số 2025/KHH-CNTK ngày 05/5/2026 về việc tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đối với Dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang xác nhận “tính đến ngày 05/05/2026, Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Nam Nha Trang không nợ tiền thuê sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền phạt và tiền chậm nộp tại Thuế cơ sở 2 tỉnh Khánh Hòa.”; Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang nộp tiền thuê đất hàng năm theo Giấy nộp tiền số 4106857 và số 4106896 ngày 06/5/2026.

f) Dự án đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản tại địa chỉ: Charmora City - Đô thị Sponge City đầu tiên tại Việt Nam

V. Trách nhiệm, yêu cầu đối với chủ đầu tư dự án

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Chủ đầu tư phải hoàn thành công trình của dự án theo tiến độ đã được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tuân thủ quy định tại Chương II 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.

- 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.

- 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 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.

- Chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về các nội dung đã nêu và đã cam kết tại Văn bản số 42/2026/CV-NNT ngày 24/4/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang.

- 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.

- Dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang thuộc khu vực cần đảm bảo an ninh, không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở⁶. 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.

Sở Xây dựng thông tin các nội dung nêu trên để Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang biết thực hiện./.

(Kèm danh sách 197 căn tại Văn bản số 42/2026/CV-NNT ngày 24/4/2026 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nam Nha Trang)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Tài chính;
- Sở NN và MT;
- UBND phường Nam Nha Trang;
- Thuế tỉnh;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Trang TTĐT SXD (đăng thông tin);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS, Thâm.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Quang Ngọc

⁶ Theo Văn bản số 4968/CAT-ANKT ngày 06/4/2026 của Công an tỉnh về việc lấy ý kiến để xem xét giải quyết thủ tục bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Khu 3.2 dự án Khu đô thị hỗn hợp thành phố Nha Trang tại phường Nam Nha Trang (197 căn).