

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 3 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 nhà ở Vinpearl Phú Quý (35 căn)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Vinpearl

Sở Xây dựng tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục “Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua” tại dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Nam Nha Trang và phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa gửi kèm Văn bản số 21NT/2026/CV-VPL.JSC ngày 09/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl.

Trên cơ sở hồ sơ do Công ty Cổ phần Vinpearl cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

**I. Thông tin sơ bộ dự án**

- Tên dự án: Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý.

- Địa điểm: phường Nam Nha Trang và phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vinpearl.

- Quy mô dự án: tổng diện tích 338.007,17m<sup>2</sup> theo Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Khánh Hoà Về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý; Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh Khánh Hoà Về việc phê duyệt Điều chỉnh đề án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý.

- 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 1126/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư lần thứ nhất dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý;

Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư số 6665411010 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 22/5/2023, cấp thay đổi lần thứ năm ngày 26/01/2026 cho Công ty Cổ phần Vinpearl để thực hiện dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý;

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

Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang;

Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý;

Quyết định số 2976/QĐ-BTNMT ngày 12/10/2023 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 nhà ở Vinpearl Phú Quý”;

Văn bản thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 2568/TD-PCCC ngày 06/3/2026 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an tỉnh Khánh Hòa;

Thông báo số 1952/SXD-QLHĐXD ngày 02/3/2026 của Sở Xây dựng Thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình: nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, thương mại dịch vụ (nhà ở thấp tầng) thuộc Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý;

Quyết định số 02.01/2026/QĐ-VP.JSC ngày 02/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl Phê duyệt điều chỉnh hạng mục thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý tại phường Nha Trang và phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Quyết định số 03.01/2026/QĐ-VP.JSC ngày 06/03/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl Phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (Thiết kế bản vẽ thi công) Hạng mục nhà ở liền kề thấp tầng và nhà ở biệt thự thuộc dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý tại phường Nha Trang và phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

### **3. Thông tin về đất đai của dự án**

Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 29/03/2024 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất và giao đất, cho Công ty Cổ phần Vinpearl thuê đất, gia hạn thời gian sử dụng đất để thực hiện dự án Vinpearl Phú Quý tại phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường thành phố Nha Trang;

Quyết định số 1245/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về điều chỉnh nội dung Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

Biên bản số: VP/HTKT/NTHTHMCT/01 ngày 23/07/2024 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc nghiệm thu về hạ tầng kỹ thuật dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý;

Thông báo số 30/TB-KHH ngày 08/01/2026 của Thuế Khánh Hòa;

Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 0079359 của Công ty Cổ phần Vinpearl;

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

Loại nhà ở: Nhà ở liền kề thấp tầng;

Số lượng: 35 căn nhà ở liền kề (theo phụ lục đính kèm Văn bản số 21NT/2026/CV-VPL.JSC ngày 09/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl)

#### **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 sản<sup>1</sup>:

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

+ Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 29/03/2024 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất và giao đất, cho Công ty Cổ phần Vinpearl thuê đất, gia hạn thời gian sử dụng đất để thực hiện dự án Vinpearl Phú Quý tại phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường thành phố Nha Trang;

+ Quyết định số 1245/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về điều chỉnh nội dung Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

- 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*”.

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý được Sở Xây dựng Khánh Hòa cấp giấy phép xây dựng số 13/GPXD ngày 16/7/2024 cho Công ty Cổ phần Vinpearl được phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 2), diện tích 308.088,2 m<sup>2</sup> (đã trừ phần diện tích đã được cấp phép giai đoạn 1: 29.919,2m<sup>2</sup>) thuộc Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

+ Công trình nhà ở thấp tầng (nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự): theo khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây

---

<sup>1</sup> 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;

dựng (sửa đổi, bổ sung Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014), quy định: *Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng gồm “h) Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”*; đồng thời, tại khoản 2 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023, quy định: *“Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân hoặc trên đất thuê, đất mượn của tổ chức, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập, được xây dựng với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp.”*

Theo đó, dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý đã được UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/9/2023, điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 và Công ty Cổ phần Vinpearl Phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở (thiết kế bản vẽ thi công) hạng mục nhà ở liền kề thấp tầng và nhà ở biệt thự tại Quyết định số 03.01/2026/QĐ-VP.JSC ngày 06/03/2026. Do đó, công trình nhà ở thấp tầng (nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự) dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

- Có Thông báo khởi công: Thông báo số 19A.NT/2026/TB-VP.JSC ngày 06/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng; (hạng mục nhà ở liền kề thấp tầng và nhà ở biệt thự thuộc dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý)

b) Biên bản nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án tương ứng theo tiến độ của dự án được chấp thuận, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Công ty Cổ phần Vinpearl đã nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình để đưa vào sử dụng (Hạng mục hạ tầng kỹ thuật) tại Biên bản số: VP/HTKT/NTHTHMCT/01 ngày 23/07/2024.

\* 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 19A.NT/2026/TB-VP.JSC ngày 06/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl về việc thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng; (hạng mục nhà ở liền kề thấp tầng và nhà ở biệt thự thuộc dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý) 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 863/QĐ-UBND ngày 29/03/2024 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất và giao đất, cho Công ty Cổ phần

Vinpearl thuê đất, gia hạn thời gian sử dụng đất để thực hiện dự án Vinpearl Phú Quý tại phường Vĩnh Nguyên và phường Vĩnh Trường thành phố Nha Trang và Quyết định số 1245/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về điều chỉnh nội dung Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 29/3/2024 của UBND tỉnh, 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 24 của Luật Kinh doanh bất động sản gồm:

- Thông báo khởi công xây dựng công trình số 19A.NT/2026/TB-VP.JSC ngày 06/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl.

- Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật: biên bản số VP/HTKT/NTHTHMCT/01 ngày 23/07/2024;

d) Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, phường Nam Nha Trang và phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa gửi kèm Văn bản số 21.NT/2026/CV-VP.JSC ngày 09/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl gửi Sở Xây dựng, đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 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:

Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư lần thứ nhất dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành; do đó, theo quy định tại khoản 5 Điều 38<sup>2</sup> Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 và Điều 11<sup>3</sup> Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ 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.

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

---

<sup>2</sup> 5. 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

Trường hợp dự án thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật sau thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo chủ trương đầu tư của dự án được chấp thuận điều chỉnh.

<sup>3</sup> Bãi bỏ đoạn “Trường hợp dự án thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật sau thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo chủ trương đầu tư của dự án được chấp thuận điều chỉnh.”

- Dự án đáp ứng các quy định tại điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản:

+ Chủ đầu tư cam kết “Nhà ở không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở 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;”

+ Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 – Khánh Hòa tại Văn bản số 279/THADS.KV2 ngày 18/3/2026 có nội dung hiện nay không có trường hợp nào phải thi hành án đối với 35 lô đất đề nghị xem xét giải quyết bán, cho thuê mua tại dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý.

+ UBND phường Nam Nha Trang có ý kiến tại Văn bản số 1232/UBND-KTHTĐT ngày 19/3/2026: “*Hiện nay, tại khu vực thực hiện 35 căn mà Sở Xây dựng đang lấy ý kiến để xem xét, giải quyết thủ tục bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý có tình hình an ninh, trật tự ổn định, đảm bảo, chưa có tranh chấp, khiếu nại.*”

- Dự án đáp ứng các quy định tại điểm a, c khoản 2 Điều 14<sup>4</sup> Luật Kinh doanh bất động sản:

+ Dự án đáp ứng quy định tại Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản: 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 quy hoạch: Quyết định của UBND tỉnh phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500): Quyết định số 2180/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 và Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 21/8/2025.

Về trình tự thủ tục đầu tư: Sở Tài chính có ý kiến tại Văn bản số 3342/STC-ĐTNNNS ngày 18/3/2026: “Căn cứ các quy định có liên quan, Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa, văn bản số 494/UBND-XDNĐ ngày 15/7/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa, Sở Tài chính đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6665411010, cấp lần thứ tư ngày 14/8/2025 cho Công ty Cổ phần Vinpearl là đúng với các quy định của pháp luật.”

Dự án đang được đầu tư theo tiến độ và trong thời hạn theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6665411010, cấp lần thứ năm ngày 26/01/2026.

+ 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

<sup>4</sup> 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;

với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh;

Thuế tỉnh ý kiến tại Văn bản số 1180/KHH-CNTK ngày 19/3/2026: “Ngày 15/01/2026, Công ty Cổ phần Vinpearl đã nộp số tiền trên vào Ngân sách nhà nước theo các chứng từ nộp tiền: số 2620214TSA1458048 (số tiền 150.630.432.825 đồng); số 2620214TSA1458321 (số tiền 536.963.559 đồng) và số 2620214TSA1459195 (số tiền 1.884.535.567 đồng). Tính đến ngày 17/3/2026, Công ty Cổ phần Vinpearl không có số nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do Thuế tỉnh Khánh Hòa quản lý.”

Sở Tài chính ý kiến tại Văn bản số 3342/STC-ĐTNNNS ngày 18/3/2026: “Ngày 26/12/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa (nay là Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa) ký Thỏa thuận bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 06/KQ với Công ty Cổ phần Vinpearl để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý. Công ty Cổ phần Vinpearl đã nộp Thư bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số BL109895 (số bảo lãnh HAL120124OTGT011) do Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Đông Đô phát hành hành ngày 12/01/2024.”

- 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 2023, cụ thể:

+ Dự án Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý 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 2023: Theo ý kiến của UBND phường Nha Trang tại Văn bản số 1966/UBND: “Dự án Khu Nhà ở Vinpearl Phú Quý đang có phạm vi ranh giới hành chính thuộc 02 phường: Nha Trang và Nam Nha Trang, đang triển khai đầu tư xây dựng, cơ bản đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.”. Đồng thời, Dự án đã có giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật: biên bản số VP/HTKT/NTHTHMCT/01 ngày 23/07/2024.

+ Dự án triển khai thực hiện theo đúng tiến độ tại Quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ nhất): Khởi công Quý II năm 2024, hoàn thành đưa vào sử dụng Quý II năm 2027, đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

+ Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 3342/STC-ĐTNNNS ngày 18/3/2026: “Công ty Cổ phần Vinpearl đã nộp Thư bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số BL109895 (số bảo lãnh HAL120124OTGT011) do Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh Đông Đô phát hành hành ngày 12/01/2024”, 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.

f) Dự án đã được công khai thông tin theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản:

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung, thay thế tại 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 Cổ phần Vinpearl thực hiện công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định

Công ty Cổ phần Vinpearl thực hiện công khai thông tin về dự án bất động sản tại địa chỉ: **THÔNG TIN DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VINPEARL PHÚ QUÝ**

#### **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, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

- Chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về các nội dung đã nêu và đã cam kết tại Văn bản số 21NT/2026/CV-VPL.JSC ngày 09/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl.

- 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 trên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố thuộc khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Vì vậy, chủ đầu tư chưa được 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./.

*(Văn bản số 21NT/2026/CV-VPL.JSC ngày 09/3/2026 của Công ty Cổ phần Vinpearl)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở: NN&MT, TC;
- UBND phường Nha Trang;
- 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**