

THÔNG BÁO

Nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua với 26 lô đất bao gồm: 238 căn nhà ở liền kề (LKA-02, LKA-04, LKA-06, LKB-03, LKB-05, LKB-12, LKB-13, LKB-20, LKB-21, LKC-01, LKC-02, LKC-03, LKC-29, LKC-33, LKC-34, LKC-35, LKC-36, LKC-37, LKC-38, LKC-39, LKC-40, LKC-41, LKC-42), 22 căn nhà ở biệt thự đơn lập (BT-01), 26 căn nhà ở biệt thự song lập (SL-01, SL-02) - Đợt 6 (286 căn) tại dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành tại Khu phố 7 An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang

Sở Xây dựng nhận được Thông báo số 248/2026/TB-NĐTPQ ngày 24/8/2026 của Công ty TNHH Nam Đại Thành Phú Quốc về việc đủ điều kiện được bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai với 26 lô đất bao gồm: 238 căn nhà ở liền kề (LKA-02, LKA-04, LKA-06, LKB-03, LKB-05, LKB-12, LKB-13, LKB-20, LKB-21, LKC-01, LKC-02, LKC-03, LKC-29, LKC-33, LKC-34, LKC-35, LKC-36, LKC-37, LKC-38, LKC-39, LKC-40, LKC-41, LKC-42), 22 căn nhà ở biệt thự đơn lập (BT-01), 26 căn nhà ở biệt thự song lập (SL-01, SL-02) tại dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành tại Khu phố 7 An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. Sau khi xem xét nội dung Thông báo và các hồ sơ pháp lý có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

- Tên Dự án: Khu đô thị cao cấp Đại Thành.
- Địa chỉ: Khu phố 7 An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nam Đại Thành Phú Quốc (Quyết định số 290/QĐ-BQLKKT ngày 20/12/2021).
- Mục tiêu dự án: (Quyết định số 307/QĐ-BQLKKTPQ điều chỉnh lần thứ 05: ngày 28/8/2024)

Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở liền kề, biệt thự, căn hộ thương mại, công trình hỗn hợp chất lượng cao, công trình xã hội và hạ tầng kỹ thuật giao thông... mang tính hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở thương mại, dịch vụ theo định hướng đã được phê duyệt.

Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu về nhà ở cho người dân có thu nhập thấp, góp phần hoàn thiện đô thị theo hướng đồng bộ, hiện đại.

5. Quy mô dự án: Diện tích mặt đất sử dụng khoảng 52,2 ha, trong đó diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội khoảng 4,05 ha (Tổng diện tích quy hoạch được duyệt là 522.153,75 m² tại Quyết định số 254/QĐ-BQLKKTPQ ngày 16/12/2020 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị cao cấp Đại Thành tại thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang).

II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

Quyết định số 113/QĐ-BQLKKTPQ ngày 22/05/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án “Khu đô thị cao cấp Đại Thành” tại khu phố 7, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Quyết định số 290/QĐ-BQLKKT ngày 20/12/2021 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

Quyết định số 217/QĐ-BQLKKTPQ ngày 15/12/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Quyết định số 307/QĐ-BQLKKTPQ ngày 28/8/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Quyết định số 239/QĐ-BQLKKTPQ ngày 16/12/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Quyết định số 99/QĐ-BQLKKTPQ ngày 02/4/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư.

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

2.1. Về hồ sơ quy hoạch của Dự án

Quyết định số 254/QĐ-BQLKKTPQ ngày 16/12/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị cao cấp Đại Thành tại thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô: 522.153,75 m².

2.2. Về hồ sơ thiết kế, xây dựng của Dự án

Văn bản số 203/BQLKKTPQ-ĐĐ&XD ngày 01/3/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục công trình dân dụng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp của dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành tại phường An Thới, thành Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 522.153,75 m²;

Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Khu đô thị cao cấp Đại Thành” của Công ty TNHH Sản xuất thương mại Nam Đại Thành;

Quyết định số 122/QĐ/2021/HĐQT ngày 16/11/2021 của Công ty TNHH Nam Đại Thành Phú Quốc về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 522.153,75 m²;

Quyết định số 06/2022, ngày 05/08/2022 của Công ty TNHH Nam Đại Thành Phú Quốc về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình dân dụng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp của dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 522.153,75 m²;

Quyết định số 38/QĐ/NĐTPQ/2023, ngày 30/12/2022 của Công ty TNHH Nam Đại Thành Phú Quốc, về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình dân dụng - khu thấp tầng thuộc dự án Khu Đô thị cao cấp Đại Thành tại Khu phố 7, phường An Thới Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Văn bản số 1738/PCKG-KT ngày 05/7/2021 của Công ty Điện lực Kiên Giang về việc phúc đáp thỏa thuận đấu nối cấp điện cho dự án Khu Đô thị cao cấp Đại Thành tại khu phố 7, phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Văn bản số 79/CV-CTN ngày 18/3/2021 của Công ty TNHH MTV cấp thoát nước về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước cho dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc;

Giấy chứng nhận số 35/TD-PCCC ngày 26/02/2021 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Kiên Giang về việc thẩm duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy Giao thông và hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành, tại khu phố 7, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Giấy phép xây dựng số 21/GPXD, ngày 30/12/2022 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, cấp phép xây dựng dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành, tại khu phố 7, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 13/01/2025 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp phép xây dựng dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành, tại khu phố 7, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Thông báo số 66/TB-NĐT ngày 06/04/2023 khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

3. Thông tin về đất đai của Dự án

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: DK 153700 số vào sổ CT 24871 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2023; DK 029639 số vào sổ CT 24872 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2023; AA 00874420 số vào sổ CT 49 do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 11/02/2026 và AA 00874416 số vào sổ CT 51 do UBND tỉnh An Giang cấp ngày 12/03/2026.

III. THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỦ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC BÁN CHO THUÊ MUA

Thông tin nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đối với Dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành cơ bản đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án đối với 26 lô đất với 286 căn nhà ở nội dung cụ thể gồm: 238 căn nhà ở liền kề (LKA-02, LKA-04, LKA-06, LKB-03, LKB-05, LKB-12, LKB-13, LKB-20, LKB-21, LKC-01, LKC-02, LKC-03, LKC-29, LKC-33, LKC-34, LKC-35, LKC-36, LKC-37, LKC-38, LKC-39, LKC-40, LKC-41, LKC-42), 22 căn nhà ở biệt thự đơn lập (BT-01), 26 căn nhà ở biệt thự song lập (SL-01, SL-02) có diện tích đất **43.318,76 m²**, diện tích xây dựng **25.643,06 m²**, tổng diện tích sàn xây dựng **96.794,93 m²** (*Chi tiết danh sách xem phụ lục 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

Dự án đã đáp ứng điều kiện để được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 24 của Luật Kinh doanh bất động sản cụ thể như sau:

1. Dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng tại Thông báo số 66/TB-NĐT ngày 06/04/2023 của Công ty TNHH Nam Đại Thành Phú Quốc.

2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: DK 153700 số vào sổ CT 24871 và DK 029639 số vào sổ CT 24872 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2023; AA 00874420 số vào sổ CT 49 do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 11/02/2026 và AA 00874416 số vào sổ CT 51 do UBND tỉnh cấp ngày 12/03/2026.

3. Có các loại Giấy tờ sau đây:

3.1. 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:

Phần nhà ở: Căn cứ theo Thông báo số 01/TB-BQLKKTPQ¹ ngày 15/7/2025 của Ban Quản lý Khu Kinh tế PQ; công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được miễn Giấy phép xây dựng.

¹ Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 56 Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025): *miễn giấy phép xây dựng đối với "Công trình thuộc dự án đầu tư xây*

Phần hạ tầng kỹ thuật: Giấy phép xây dựng số 21/GPXD ngày 30/12/2022 và Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 13/01/2025 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

3.2. 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 66/TB-NĐT ngày 06/04/2023 của Công ty TNHH Nam Đại Thành Phú Quốc khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

Hồ sơ thiết kế xây dựng các loại: nhà ở liền kề (LKA, LKB, LKC); nhà ở Biệt thự song lập (L-01; SL-02); nhà ở biệt thự đơn lập (BT-01) theo Quyết định số 38/QĐ/NĐTPQ/2023 ngày 30/12/2022.

3.3. Giấy tờ nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng:

Các tuyến đường giao thông chủ yếu là cấp đường nội bộ trong đô thị theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn lại được Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu bao gồm 08 biên bản với nội dung cụ thể như sau: thi công hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải (*biên bản số 01 ngày 02/5/2025*), thi công hệ thống cấp điện (*biên bản số 02 ngày 01/6/2025*), chiếu sáng (*biên bản số: 03 ngày 01/6/2025*), thi công lát đá bó vỉa, vỉa hè (*biên bản số: 04 ngày 15/6/2025*), thi công nền, mặt đường giao thông (*biên bản số 05 ngày 15/6/2025*), thi công hệ thống Thông tin liên lạc (*biên bản số 06 ngày 01/6/2025*), nghiệm thu công tác cung cấp, trồng và chăm sóc cây xanh (*biên bản số 04 ngày 03/9/2025*), thi công hệ thống cấp nước (*biên bản số 11 ngày 30/5/2025*).

4. Về việc thế chấp dự án:

Theo Thông báo số 248/2026/TB-NĐTPQ ngày 24/8/2026 của Công ty TNHH Nam Đại Thành Phú Quốc, tại mục V Chủ đầu tư có nêu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 153700 số vào sổ CT 24871 và DK 029639 số vào sổ CT 24872 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 27/4/2023; Giấy chứng nhận số AA 00874420 số vào sổ CT 49 do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 11/02/2026 và Giấy chứng nhận số AA 00874416 số vào sổ CT 51 do UBND tỉnh cấp ngày 12/03/2026 hiện không thể chấp ngân hàng².

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 tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt" và theo Khoản 3 Điều 95. Điều khoản chuyển tiếp của Luật Xây dựng số: 135/2025/QH15: "3....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"

² Lưu ý: Nếu trường hợp có thể chấp ngân hàng Đề nghị chủ đầu tư thực hiện việc giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023.

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 phải đầy đủ, chính xác, trung thực; việc thi công xây dựng 26 lô đất với 286 căn nhà ở trong đó có: 238 căn nhà ở liền kề (LKA-02, LKA-04, LKA-06, LKB-03, LKB-05, LKB-12, LKB-13, LKB-20, LKB-21, LKC-01, LKC-02, LKC-03, LKC-29, LKC-33, LKC-34, LKC-35, LKC-36, LKC-37, LKC-38, LKC-39, LKC-40, LKC-41, LKC-42), 22 căn nhà ở biệt thự đơn lập (BT-01), 26 căn nhà ở biệt thự song lập (SL-01, SL-02) tại dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành phải đảm bảo theo hồ sơ thiết kế được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị.

Chịu trách nhiệm về bảo đảm nhà ở hình thành trong tương lai tại 26 lô đất bao gồm: 283 căn nhà ở liền kề, 22 căn nhà ở biệt thự đơn lập, 26 căn nhà ở biệt thự song lập nêu trên của 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.

Thực hiện hoàn thiện phần hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ của dự án đã cam kết tại Biên bản kiểm tra hiện trạng đầu tư xây dựng hạng mục công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật³ và đảm bảo hoàn thành theo tiến độ chung của dự án đã được chấp thuận.

VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG

Sở Xây dựng đề nghị chủ đầu tư trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện đúng quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28/11/2023, Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 của Quốc hội và các văn bản pháp luật khác có liên quan./.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH Nam Đại thành Phú Quốc;
- BQLKhu Kinh tế PQ;
- Phòng HTKT và DT đặc khu Phú Quốc;
- Ban Giám đốc Sở;
- Trang thông tin điện tử Sở;
- Lưu: VT, P.QLN, ntkhoa.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Văn Hôn

³ Biên bản ngày 28/9/2026 về việc Kiểm tra hiện trạng việc đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành với 26 lô đất bao gồm: 238 căn nhà ở liền kề (LKA-02, LKA-04, LKA-06, LKB-03, LKB-05, LKB-12, LKB-13, LKB-20, LKB-21, LKC-01, LKC-02, LKC-03, LKC-29, LKC-33, LKC-34, LKC-35, LKC-36, LKC-37, LKC-38, LKC-39, LKC-40, LKC-41, LKC-42), 22 căn nhà ở biệt thự đơn lập (BT-01), 26 căn nhà ở biệt thự song lập (SL-01, SL-02) tại Khu phố 7 An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.