

Số: /TB-SXD

Kiên Giang, ngày tháng 11 năm 2024

## THÔNG BÁO

**Nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua  
Dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai - Đợt 1 (42 căn) tại  
Khu phố 3, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang**

Sở Xây dựng nhận được Thông báo số 29/TB-ETL ngày 29/10/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland về việc Nhà ở liền kề và biệt thự hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, thuê mua (đợt 1 - 61 căn) Dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai, địa điểm: Khu phố 3, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Sau khi xem xét nội dung Thông báo và các hồ sơ có liên quan, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

### I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

- Tên Dự án: Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai.
- Địa chỉ: Đường Núi Đền, khu phố 3, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland.
- Quy mô dự án:
  - Diện tích sử dụng đất: 14.682,8 m<sup>2</sup>.
  - Phần hạ tầng kỹ thuật gồm các hạng mục: San lấp mặt bằng, Kè gia cố (kè biển và kè chắn đất), hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải-trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, cây xanh - công viên, hệ thống thông tin liên lạc.
  - Phần nhà ở: Tổng số nhà ở là 65 căn (trong đó: 30 căn Nhà ở Liền kề, 35 căn Nhà ở Biệt thự).

### II. PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

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

Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai.

#### 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 610/QĐ-UBND ngày 14/04/2021 của UBND thành phố Hà Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai tại phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 1,46828ha;

- Quyết định số 3197/QĐ-UBND ngày 22/9/2022 của UBND thành phố Hà Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai tại phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 1,46828ha;

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

- Thông báo số 476/SXD-QLXD ngày 03/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai – Phần Hạ tầng kỹ thuật;

- Thông báo số 2523/SXD-QLXD ngày 20/09/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai – Phần Hạ tầng kỹ thuật;

- Công văn số 119/SXD-QLXD ngày 16/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang về việc thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai – Phần Hạ tầng kỹ thuật, hạng mục trạm xử lý nước thải sinh hoạt;

- Văn bản số 703/SXD-QLXD ngày 29/3/2024 của Sở xây dựng tỉnh Kiên Giang về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai, công trình Nhà ở liền kề và Biệt thự;

- Quyết định số 0404/2023/QĐ-HĐTV ngày 04/4/2023 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland về việc phê duyệt dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai- phần hạ tầng kỹ thuật;

- Văn bản số 604/UBND-QLĐT ngày 15/8/2023 của UBND thành phố Hà Tiên về việc hướng dẫn thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai – Phần Hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 0104/2024/QĐ-HĐTV ngày 01/4/2024 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland về việc phê duyệt dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai- công trình Nhà ở liền kề và Biệt thự;

- Quyết định số 2906/2023/QĐ-ETL ngày của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai- phần hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 1004/2024/QĐ-ETL ngày 10/4/2024 của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công xây dựng

dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai- công trình Nhà ở liền kề và Biệt thự;

- Giấy phép môi trường số 1350/GPMT-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc cấp phép môi trường dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai tại phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC số 88/ TD-PCCC do Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 04/08/2023;

- Văn bản số 21/CV-CTN ngày 13/01/2023 của Công ty TNHH cấp thoát nước về việc thỏa thuận đầu nối Cấp nước cho dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai tại phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;

- Thỏa thuận đầu nối giữa Công ty Điện lực Kiên Giang và Công ty TNHH Đầu tư phát triển Enterland dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai số 352/TTĐN-PCKG ngày 16/11/2023

- Văn bản số 966/SXD-QLXD ngày 26/04/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang về việc ý kiến về cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình nhà ở liền kề và biệt thự tại dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai;

- Quyết định số 1174/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai tại phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;

- Báo cáo 29/10/2024 về tiến độ thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland;

- Bản cam kết số 68/CV-ETL ngày 29/10/2024 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển Enterland về việc thực hiện các quy định pháp luật về kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai.

### 3. Thông tin về đất đai của dự án

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DK 109829 số vào sổ CT 24829 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 28/3/2023, diện tích 9.543,8 m<sup>2</sup> kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các lô đất được tách thửa từ GCN số DK 109829 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang cấp, địa chỉ tại dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai, đường Núi đèn, Khu phố 3, Phường Pháo Đài, Thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang gồm 36 giấy cụ thể: **LK3 (01-07)** thửa 160 (01 giấy chung DK109829); **BT1 (01-08)** thửa 219-212, GCN số: DK 270803, DK 270812, DK 270801, DK DK 270700 -270696 (08 giấy); **BT2 (01-08)** thửa 211- 204, GCN số: DK 270695 - DK 270691, DK 270806 - DK 270804 (08 giấy); **BT3 (01-08)** thửa 189-182, GCN số: DK 270673 - DK 270670, DK 270669 - DK 270666 (08 giấy); **BT4 (01-02)** thửa 181-180, GCN

số: DK 270665, DK 270810 (02 giấy); **BT5 (01-09)** thửa 171-179, GCN số: DK 194556 - DK 194558, DK 270658 - DK 270663 (09 giấy)

### **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 tại Dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai - Đợt 1: Tổng số 42 căn (gồm các loại: nhà ở liền kề, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập) tương đương với diện tích đất là 6.042,6 m<sup>2</sup>, diện tích xây dựng 3.081,6 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 12.019,0 m<sup>2</sup> (đính kèm chi tiết Phụ lục danh sách nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua - Đợt 1(42 căn)).

### **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. Nhà ở, công trình xây dựng:** Dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai đã khởi công xây dựng theo Thông báo số 1808/TB-ETL ngày 18/08/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland về việc khởi công xây dựng dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai - phần hạ tầng kỹ thuật;

**2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất (36 giấy):** **LK3 (01-07)** thửa 160 (01 giấy chung DK109829); **BT1 (01-08)** thửa 219-212, GCN số: DK 270803, DK 270812, DK 270801, DK DK 270700 -270696 (08 giấy); **BT2 (01-08)** thửa 211-204, GCN số: DK 270695 - DK 270691, DK 270806 - DK 270804 (08 giấy); **BT3 (01-08)** thửa 189-182, GCN số: DK 270673 - DK 270670, DK 270669 - DK 270666 (08 giấy); **BT4 (01-02)** thửa 181-180, GCN số: DK 270665, DK 270810 (02 giấy); **BT5 (01-09)** thửa 171-179, GCN số: DK 194556 - DK 194558, DK 270658 - DK 270663 (09 giấy)

#### **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:** Văn bản số 966/SXD-QLXD ngày 26/04/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang về việc ý kiến về cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình nhà ở liền kề và biệt thự tại dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai (xác nhận trường hợp miễn Giấy phép xây dựng).

**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 1808/TB-ETL ngày 18/08/2023 của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland về việc khởi công xây dựng dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai -phần hạ tầng kỹ thuật;

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai - Đợt 1 (*thuộc trường hợp miễn Giấy phép xây dựng*).

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:*

Biên bản nghiệm thu hoàn thành Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 số 01/MN/BBNTGD ngày 16 tháng 10 năm 2024.

## **V. TRÁCH NHIỆM, YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN**

- Chịu trách nhiệm về các thông tin của 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;

- 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.

## **VI. ĐỀ NGHỊ CỦA SỞ XÂY DỰNG**

- Riêng 19 căn thuộc các lô **LK1** (01-09) và **LK2** (01-10) chưa đủ điều kiện được bán, cho thuê mua đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland (là Chủ đầu tư) xem xét, rà soát điều chỉnh diện tích sàn xây dựng trên bản vẽ thiết kế thi công cho phù hợp với thiết kế cơ sở đã được duyệt.

- Chủ đầu tư trước khi thực hiện ký hợp đồng giao dịch về nhà ở đối với Dự án Khu nhà ở nghỉ dưỡng cao cấp Mũi Nai - Đợt 1 (42 căn) phải đảm bảo thực hiện đúng quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28/11/2023, Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và các văn bản pháp luật khác có liên quan./.

### **Nơi nhận:**

- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Enterland;
- Phòng QLĐT Hà Tiên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Trang TTĐT Sở;
- Lưu: VT, P.QLN.ntkhoa.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lưu Thanh Bình**