

Số: /TB-SXD

Kiên Giang, ngày 27 tháng 6 năm 2025

## **THÔNG BÁO**

**Về việc nhà hình thành tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua  
Dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội - Phần đầu tư xây dựng nhà ở  
tại các lô nhà ở liên kế OLK2, OLK3, OLK4, OLK5 và nhà ở biệt thự BT -  
Đợt 3 (50 căn)**

Sở Xây dựng nhận được Thông báo số 01/TB-CIC ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH CIC Đất Mới về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thuộc Dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội - Phần đầu tư xây dựng nhà ở tại các lô nhà ở liên kế OLK2, OLK3, OLK4, OLK5 và nhà ở biệt thự BT- Đợt 3 (50 căn). 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 biệt thự cao cấp Village Búng Gội
- Địa chỉ: tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH CIC Đất Mới.
- Mục tiêu dự án: Hình thành khu biệt thự ở cao cấp và các công trình phụ trợ,... phục vụ nhu cầu ở cho các chuyên gia, nhà đầu tư và người dân đảo Phú Quốc.
- Quy mô dự án: diện tích mặt đất sử dụng 3,44 ha. Sau khi hoàn thành dự án đầu tư 122 căn nhà liên kế, 28 biệt thự và các dịch vụ khác.

*(Theo Quyết định số 166/QĐ-BQLKKTPQ ngày 03/7/2023 của Trưởng ban Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư)*

### **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 29/QĐ-BQLKKTPQ ngày 09/02/2018 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chấp thuận Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang là nhà đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, quy mô 3,22 ha, tổng vốn 231,375 tỷ đồng;

Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 108/QĐ-BQLKKTPQ ngày 13/6/2022 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc điều chỉnh thông tin nhà đầu tư tại Quyết định số 29/QĐ-BQLKKTPQ từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang sang Công ty TNHH CIC Đất Mới là nhà đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, quy mô 3,44 ha;

Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 166/QĐ-BQLKKTPQ ngày 03/7/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc điều chỉnh tổng vốn đầu tư là 609,195 tỷ đồng, đến cuối quý II năm 2025 hoàn thành dự án;

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên Mã số doanh nghiệp 1702212127 (đăng ký lần đầu ngày 16/11/2020; đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 18/01/2023);

Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án: 6857700885 (Chứng nhận lần đầu ngày 13/6/2022; Chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 03/7/2023).

## **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 64/QĐ-BQLKKTPQ ngày 28/3/2019 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội thuộc Quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 34.838,5 m<sup>2</sup>;

Quyết định số 158/QĐ-BQLKKTPQ ngày 23/8/2022 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội (thuộc Quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông) tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 34.407,7 m<sup>2</sup>.

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

Công văn số 1541/BQLKKTPQ-ĐĐ&XD ngày 20/10/2022 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình: Giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp của dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Công văn số 793/BQLKKTPQ-ĐĐ&XD ngày 08/6/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình dân dụng thuộc dự án Khu biệt

thự cao cấp Village Búng Gội tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Giấy phép Xây dựng số 02/GPXD ngày 13/01/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp cho Công ty TNHH CIC Đất Mới được phép xây dựng các công trình thuộc dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Giấy phép Xây dựng số 20/GPXD ngày 14/12/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp cho Công ty TNHH CIC Đất Mới được phép xây dựng công trình Dịch vụ - công cộng (*ký hiệu CC*) thuộc dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Văn bản số 1803/BQLKKTTPQ-QLQH ngày 30/11/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc miễn Giấy phép xây dựng đối với Nhà ở liên kế 122 căn, tầng cao mỗi căn 03 tầng và Nhà ở biệt thự 28 căn, tầng cao mỗi căn 03 tầng.

Giấy chứng nhận số 167/TD-PCCC ngày 27/10/2022 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH – Công an tỉnh Kiên Giang thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

Giấy phép môi trường số 2606/GPMT-UBND ngày 24/10/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang;

Công văn số 13/CV.CNPQ ngày 12/08/2024 của Công ty TNHH MTV cấp thoát nước KG – Chi nhánh cấp nước Phú Quốc về việc đề nghị đầu nổi nước của dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội;

Quyết định số 2110/QĐ-TBPQ ngày 21/10/2022 của Công ty TNHH CIC Đất Mới về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội;

Quyết định số 01/PDTK-CIC ngày 21/10/2022 của Công ty TNHH CIC Đất Mới phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục công trình: giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp (*đường dây điện và trạm biến áp*) thuộc dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 34.407,7 m<sup>2</sup>;

Quyết định số 07/QĐPD-CIC ngày 16/11/2023 của Công ty TNHH CIC Đất Mới phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công hạng mục công trình dân dụng thuộc dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Biên bản số: DM-GC/NTHTHMCT/HTKT 21 đến 27 nghiệm thu hoàn thành 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 DM 274347 - DM 274755 (09 giấy); DM 274365 - DM 274381 (17 giấy); DM 274400 (01 Giấy); DM 274701- DM 274709 (09 giấy); DM 274741 - DM 274749 (09 giấy); DM 274769 - DM 274773 (05 giấy) cấp ngày 27/12/2023 tại địa chỉ ấp Búng Gội, tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

### **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 biệt thự cao cấp Village Búng Gội - Phần đầu tư xây dựng nhà ở tại các lô nhà ở liên kế OLK2, OLK3, OLK4, OLK5 và nhà ở biệt thự BT. Tổng số 50 căn, tương đương với tổng diện tích đất là **5.755,88 m<sup>2</sup>**, tổng diện tích xây dựng **4.064,80 m<sup>2</sup>**, tổng diện tích sàn **11.690,20 m<sup>2</sup>**

*(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 2023 cụ thể như sau:

**1.** Dự án Dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội - Phần đầu tư xây dựng nhà ở tại các lô nhà ở liên kế OLK2, OLK3, OLK4, OLK5 và nhà ở biệt thự BT đã khởi công xây dựng:

Thông báo số 1501/2023/TB-BG ngày 15/01/2023 của Công ty TNHH CIC Đất mới Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng.

#### **2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DM 274347 - DM 274755 (09 giấy); DM 274365- DM 274381 (17 giấy); DM 274400; DM 274701- DM 274709 (09 giấy); DM 274741- DM 274749 (09 giấy); DM 274769- DM 274773 (05 giấy) cấp ngày 27/12/2023 tại địa chỉ ấp Búng Gội, tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

#### **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 khoản 30 Điều 1 Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, các công trình thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng: “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” và Văn bản số 1803/BQLKKTTPQ-QLQH ngày 30/11/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc miễn Giấy phép xây dựng đối với Nhà ở liên kế 122 căn, tầng cao mỗi căn 03 tầng và Nhà ở biệt thự 28 căn, tầng cao mỗi căn 03 tầng.

- Phần hạ tầng kỹ thuật:

Giấy phép Xây dựng số 02/GPXD ngày 13/01/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp cho Công ty TNHH CIC Đất Mới được phép xây dựng các công trình thuộc dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (gồm 6 công trình: San nền, Hệ thống giao thông, Hệ thống cấp nước, Hệ thống thoát nước mưa, Hệ thống thoát nước thải, Hệ thống cấp điện và chiếu sáng);

Giấy phép Xây dựng số 20/GPXD ngày 14/12/2023 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp cho Công ty TNHH CIC Đất Mới được phép xây dựng công trình Dịch vụ - công cộng (ký hiệu CC) thuộc dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

*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 1501/2023/TB-BG ngày 15/01/2023 của Công ty TNHH CIC Đất mới Thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng;

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các lô nhà ở liên kế OLK2 (16 căn), OLK3 (10 căn), OLK4 (10 căn), OLK5 (05 căn) và nhà ở biệt thự BT (09 căn).

*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 Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật:

- Biên bản số: DM-GC/NTHTKTHMCT/HTKT21 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH CIC

Đất Mới nghiệm thu dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, gói thầu công trình: giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp, hạng mục: San nền;

- Biên bản số: DM-GC/NTHTKTHMCT/HTKT22 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH CIC Đất Mới nghiệm thu dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, gói thầu công trình: giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp, hạng mục: Hệ thống giao thông (các tuyến đường và vỉa hè);

- Biên bản số: DM-GC/NTHTKTHMCT/HTKT23 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH CIC Đất Mới nghiệm thu dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, gói thầu công trình: giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp, hạng mục: Hệ thống cấp nước;

- Biên bản số: DM-GC/NTHTKTHMCT/HTKT24 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH CIC Đất Mới nghiệm thu dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, gói thầu công trình: giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp, hạng mục: Hệ thống thoát nước;

- Biên bản số: DM-GC/NTHTKTHMCT/HTKT25 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH CIC Đất Mới nghiệm thu dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, gói thầu công trình: giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp, hạng mục: Hệ thống thoát nước thải;

- Biên bản số: DM-GC/NTHTKTHMCT/HTKT26 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH CIC Đất Mới nghiệm thu dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, gói thầu công trình: giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp, hạng mục: Hệ thống cấp điện và hệ thống điện chiếu sáng;

- Biên bản số: DM-GC/NTHTKTHMCT/HTKT27 Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng ngày 18/6/2025 của Công ty TNHH CIC Đất Mới nghiệm thu dự án Khu biệt thự cao cấp Village Búng Gội, gói thầu công trình: giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp, hạng mục: Gói thầu công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công nghiệp.

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

Chịu trách nhiệm về các thông tin về số liệu, 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.

Về việc thế chấp dự án: Công ty có cam kết dự án không thế chấp tại các ngân hàng theo Công văn số 1806/CK ngày 18/6/2025. Trường hợp nếu có thể chấp tại 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.

## **VI. ĐỀ NGHỊ CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CẤP TỈNH**

Thực hiện cam kết hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật của dự án (vía hè, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống cấp nước,...) theo Biên bản kiểm tra hiện trường dự án ngày 26/6/2025<sup>1</sup>.

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 tháng 11 năm 2023, Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội và các văn bản pháp luật khác có liên quan./.

### **Nơi nhận:**

- Cty TNHH CIC Đất Mới;
- Phòng Kinh tế HT và đô thị Phú Quốc;
- Ban Giám đốc SXD;
- Trang thông tin điện tử Sở XD;
- Lưu: VT, P.QLN.dtphong.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lưu Thanh Bình**

<sup>1</sup> Theo Giấy mời số 3019/GM-SXD ngày 25/6/2025 của Sở Xây dựng.