

UBND TỈNH PHÚ THỌ
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Phú Thọ, ngày tháng 7 năm 2025

V/v cho phép huy động vốn thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Kính gửi: Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn
(Địa chỉ: Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc, phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ)

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 31/XKS-ĐT ngày 02/7/2025 của Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn về việc đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc, phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Sau khi nghiên cứu các hồ sơ, tài liệu của dự án, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc.

- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ.

- Nhà đầu tư: Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn; Mã số doanh nghiệp: 5400528499 đăng ký lần đầu ngày 28/9/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 31/7/2024, do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh thành phố Hòa Bình (nay là Sở Tài Chính, tỉnh Phú Thọ) cấp; Địa chỉ trụ sở chính: Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc, Phường Kỳ Sơn, Thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình (nay là Phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ).

- Quy mô thực hiện dự án: 320.681,6m².

- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ công trình Hạ tầng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt; Đối với các công trình nhà ở, công trình dịch vụ - thương mại: Đầu tư đồng bộ công trình nhà ở, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 450 căn nhà ở và thực hiện chuyển nhượng đất ở, nhà ở khi đảm bảo các quy định theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản; Đối với các công trình thương mại dịch vụ, bãi đỗ xe: Đầu tư xây dựng và hoàn thiện theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở được duyệt, sử dụng đất có thời hạn để khai thác, kinh doanh theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, kinh doanh bất động sản.

- Tổng mức đầu tư: Được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 25/6/2025: Tổng vốn đầu tư đăng ký: 3.025.851.863.000 đồng (Ba ngàn không trăm hai mươi lăm tỷ, tám trăm năm mươi một triệu, tám trăm sáu mươi ba ngàn đồng). Trong đó: vốn chủ sở hữu: 453.877.779.450 đồng (chiếm tỷ lệ 15% tổng vốn đầu tư); vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: 2.571.974.083.550 đồng (chiếm tỷ lệ 85% tổng vốn đầu tư)”

II. Hồ sơ pháp lý dự án

1. Về quy hoạch xây dựng

Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Hòa Bình (nay là UBND tỉnh Phú Thọ) về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn, thành phố Hòa Bình (trước đây là xã Dân Hạ, huyện Kỳ Sơn).

2. Về chủ trương đầu tư

Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình (nay là UBND tỉnh Phú Thọ) về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc (Cấp lần đầu ngày 05/9/2017; Điều chỉnh lần thứ nhất ngày 25/6/2025).

3. Về phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

Quyết định số 2698/QĐ-UBND ngày 15/11/2018 của UBND tỉnh Hòa Bình (nay là UBND tỉnh Phú Thọ) về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn, TP. Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình (nay là Phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ).

4. Về thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, thẩm duyệt PCCC

- Thông báo kết quả thẩm định số 4139/SXD-QLXD ngày 02/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình (nay là Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ) về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình (nay là Phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ);

- Văn bản số 45/TD-PCCC ngày 23/8/2022 của Phòng cảnh sát PCCC và CNCH, Công an tỉnh Hòa Bình (nay là Công an tỉnh Phú Thọ) về việc cấp giấy chứng nhận thẩm duyệt PCCC công trình HTKT.

5. Về phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường

Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 14/6/2021 của UBND tỉnh Hòa Bình (nay là tỉnh Phú Thọ) về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn, thành phố Hòa Bình (nay là Phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ).

6. Về quyết định đầu tư

Quyết định phê duyệt dự án đầu tư công trình HTKT số 06/QĐ-XKS ngày 22/02/2022 của Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn.

7. Về giải phóng mặt bằng

- Văn bản số 179/UBND-TTPTQĐ ngày 18/01/2022 của UBND thành phố Hòa Bình về việc Đề nghị giao đất để thực hiện dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn, thành phố Hòa Bình (nay là Phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ);

- Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 02/6/2022 của UBND tỉnh Hòa bình (nay là UBND tỉnh Phú Thọ) về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và cho Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn thuê đất để thực hiện dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn và xã Mông Hóa, thành phố Hòa Bình (nay là Phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ);

8. Nghĩa vụ tài chính

Thông báo số 4453/TB-CTHBI của Cục thuế tỉnh Hòa Bình (nay là Thuế Phú Thọ) về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn đối với dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc, phường Kỳ Sơn, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình (nay là phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ).

9. Cấp Giấy phép xây dựng

Giấy phép Xây dựng số 16/GPXD ngày 30/8/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình (nay là Sở Xây dựng, tỉnh Phú Thọ) về việc cấp GPXD công trình thuộc HTKT Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc.

III. Thông tin đất đai của dự án

1. Biên bản bàn giao đất, mốc giới của Dự án

Biên bản bàn giao đất ngày 23/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ) về việc giao nhận đất theo mốc giới, ranh giới diện tích khu đất có diện tích 318.827,2m² đất trên thực địa xác định theo trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 do văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình lập ngày 03/3/2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, xác nhận ngày 08/3/2022 và bàn giao một số mốc giới đã được cắm theo ranh giới dự án.

2. Giấy tờ về đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Phú Thọ) cấp tháng 11 và tháng 12 năm 2024 cho Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn (tổng số 463 giấy chứng nhận).

IV. Nội dung huy động vốn

Theo đề xuất của Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn tại Văn bản số 31/XKS-ĐT ngày 02/7/2025:

1. Thông tin về tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn.

2. Vị trí dự án: Phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ.

3. Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý III/2025 đến Quý IV/2029.

4. Hình thức và mức vốn huy động: Góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân với số vốn huy động tối đa khoảng 970.000.000.000 đồng (Chín trăm bảy mươi tỷ đồng)

V. Nhận xét và kết luận:

Đối chiếu với quy định tại Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở. Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ đủ điều kiện thực hiện huy động vốn thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân với những nội dung như sau:

- **Hình thức huy động vốn:** Thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân.

- **Mức huy động vốn:** Tối đa 970.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Chín trăm bảy mươi tỷ đồng*).

- **Thời hạn huy động vốn:** Đến Quý IV/2029 kể từ ngày có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng.

VI. Kiến nghị

Sở Xây dựng đề nghị Công ty TNHH Đảo Ngọc Xanh Kỳ Sơn thực hiện một số nội dung sau:

1. Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở phải đảm bảo theo quy định tại Luật Nhà ở, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở. Phải sử dụng vào mục đích để phát triển nhà ở và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác. Ký hợp đồng huy động vốn đảm bảo theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc đã thế chấp nhà ở trong dự án và đã đăng ký thế chấp theo quy định mà huy động vốn để thực hiện đầu tư xây dựng phần dự án hoặc nhà ở đã thế chấp thì phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp hoặc rút bớt tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm trước khi ký kết hợp đồng huy động vốn.

3. Tổng vốn được huy động theo các hình thức quy định tại Điều 43 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các Điều 44, 45, 46, 47 và 48 của Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và vốn chủ sở hữu phải có không vượt quá tổng vốn đầu tư dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Việc phân chia lợi nhuận bằng cổ phiếu cho các trường hợp huy động vốn phải đáp ứng quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán.

4. Đăng tải thông tin về dự án, tiến độ thực hiện dự án lên trang Web của Công ty theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024.

Sở Xây dựng thông báo cho phép huy động vốn thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng Đảo Ngọc tại phường Kỳ Sơn, tỉnh Phú Thọ với những nội dung trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Trung tâm PVHCC tỉnh (số 485, đường Trần Hưng Đạo, Phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ);
- Cổng thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Các Phó Giám đốc;
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS (H).

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Quang