



Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Số: **882** /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày **24** tháng **7** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH NHÀ ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 26 tháng 4 năm 2018)

(điều chỉnh lần thứ 3: ngày **24**.. tháng 7 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh số 1396/QĐ-UBND ngày 26/4/2018 về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc; số 2079/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án nêu trên; số 14/QĐ-UBND ngày 04/01/2023 và số 122/QĐ-UBND ngày 11/01/2025 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án nêu trên;

Theo văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần đầu tư TCV nộp ngày 12/5/2025 và hồ sơ bổ sung nộp ngày 10/6/2025;

Thực hiện Kết luận số 64-TB/ĐU ngày 23/7/2025 của Thường trực Tỉnh ủy, Kết luận số 03-KL/ĐU ngày 08/7/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh và xét đề xuất của Sở Tài chính tại Văn bản số 353/BC-STC ngày 26/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận điều chỉnh Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc tại phường Tam Quan được quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1396/QĐ-UBND ngày 26/4/2018, Quyết định chấp thuận đầu tư số 2079/QĐ-UBND ngày 29/5/2020, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 14/QĐ-UBND ngày 04/01/2023 và số 122/QĐ-UBND ngày 11/01/2025 của UBND tỉnh với các nội dung như sau:

Điều 1. Nhà đầu tư chuyển nhượng

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư TCV.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000928349 cấp lần đầu ngày 25/4/2013, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 14/6/2021. Cơ quan cấp: Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam.

Mã số thuế : 4000928349.

Địa chỉ trụ sở : 23 Phan Bội Châu, Phường Bàn Thạch, Thành Phố Đà Nẵng
(Địa chỉ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000928349: 23 Phan Bội Châu, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam).

Điện thoại : 0905.968.709

Fax: 0235.3829674.

Email : congtytcv@gmail.com.

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, gồm:

Họ tên : Nguyễn Văn Đoàn

Giới tính : Nam

Chức danh : Tổng Giám đốc

Ngày sinh : 02/6/1975

Quốc tịch : Việt Nam

Căn cước công dân số: 052075003309, do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 04/9/2022.

Địa chỉ thường trú: Khu phố 8, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Chỗ ở hiện tại: 23 Phan Bội Châu, phường Tân Thạnh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Điện thoại : 0235.3829654, 0905.968.709. Fax: 0235.3829674

Email : doantcvi@gmail.com

Điều 2. Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư VCN

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 4200644489 cấp lần đầu ngày 05/5/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 20/5/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp.

Mã số thuế : 4200644489

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà VCN TOWER, số 02 đường Tố Hữu, Khu đô thị VCN, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Địa chỉ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200644489: Tòa nhà VCN TOWER, số 02 đường Tố Hữu, Khu đô thị VCN, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa)

Điện thoại : 0258.223.9999.

Email: info@vcn.vn.

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, gồm:

Họ tên : Nguyễn Khánh Toàn

Giới tính : Nam

Chức danh : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ngày sinh : 12/12/1953

Quốc tịch : Việt Nam

Căn cước công dân số: 036053000282, do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp

ngày 06/10/2022.

Địa chỉ thường trú: Nhà B46 khu đô thị mới Trung Hòa Nhân Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: Số 1V1 Khu đô thị VCN Phước Hải, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Điện thoại : 0258.223.9999. Email: info@vcn.vn

Điều 3. Nội dung dự án chuyển nhượng

1. Nội dung dự án chuyển nhượng cho Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng:

1.1. Tên dự án: Khu dân cư Phú Mỹ Lộc - Khu nhà ở liên kết, biệt thự.

1.2. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng nhà ở theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3029/QĐ-UBND ngày 07/9/2018 và điều chỉnh tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 26/01/2022;

- Tạo quỹ nhà phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân, góp phần chỉnh trang kiến trúc đô thị, hoàn thiện môi trường cảnh quan theo hướng văn minh hiện đại.

1.3. Tổng vốn đầu tư: **262.410.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi hai tỷ, bốn trăm mười triệu đồng), trong đó:

ST T	Thành phần chi phí	Diễn giải				Giá trị sau thuế
		Suất vốn đầu tư chi phí xây dựng sau thuế	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tỷ lệ hoàn thiện so với suất vốn	Hệ số điều chỉnh vùng	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(6) = (1)x(2)x(3)x(4)
I	Chi phí xây dựng		51.752,58			208.034.816.375
	Biệt thự	8.718.000	6.699,64	60%	1,021	35.780.384.224
	Nhà liên kết thường	6.728.000	39.114,87	55%	1,021	147.780.226.366
	Nhà liên kết góc	6.728.000	5.938,07	60%	1,021	24.474.205.785
II	Chi phí quản lý dự án					3.953.180.446
III	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng					8.822.190.730
IV	Chi phí khác					670.975.649
V	Chi phí dự phòng		7% x (I+II+III+IV)			15.503.681.424
VI	Lãi vay trong giai đoạn xây dựng					25.426.920.045
A	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ		I + II+III+IV+V+VI)			262.410.000.000

- Vốn sở hữu của Chủ đầu tư: 72.820.000.000 đồng (chiếm 27,75% tổng vốn đầu tư);

- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: 189.590.000.000 đồng (*chiếm 72,25% tổng vốn đầu tư*).

1.4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất: **21.787,71m²**, bao gồm các khu đất ở biệt thự A-1, A-2 và khu đất ở liền kề: B-3, B-8, B-9, B-10, B-11 tờ bản đồ số 06, 09 dự án Khu dân cư Phú Mỹ Lộc, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT15436 ngày 19/11/2020), cụ thể:

STT	Khu đất chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Khu đất ở biệt thự A-1	1.794,88	
2	Khu đất ở biệt thự A-2	2.067,10	
3	Khu đất ở liền kề B-3	2.900,00	
4	Khu đất ở liền kề B-8	4.032,30	
5	Khu đất ở liền kề B-9	2.109,99	
6	Khu đất ở liền kề B-10	4.724,06	
7	Khu đất ở liền kề B-11	4.159,38	
	Tổng diện tích	21.787,71	

- Công trình xây dựng: Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 169 căn nhà với tổng diện tích đất xây dựng: 21.787,71m² (*100% diện tích khu đất nhận chuyển nhượng*). Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 51.752,58m², cụ thể:

+ Đất ở biệt thự: 18 lô, diện tích đất: 3.861,98m²; Mật độ xây dựng từ 52,1÷69,2%; Số tầng: 3; diện tích sàn: 6.699,63m²;

+ Nhà ở liền kề: 151 căn, diện tích đất: 17.925,73m²; Mật độ xây dựng từ 71,0÷90%; Số tầng: 3 ÷ 4 tầng; diện tích sàn: 45.052,95m².

1.5. Địa điểm: Phường Tam Quan, tỉnh Gia Lai.

1.6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm

2. Nội dung dự án còn lại của Nhà đầu tư chuyển nhượng

2.1. Tên dự án: Khu dân cư Phú Mỹ Lộc.

2.2. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng nhà ở theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3029/QĐ-UBND ngày 07/9/2018 và điều chỉnh tại Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 26/01/2022;

- Hình thành khu dân cư văn minh hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo quỹ nhà phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân;

- Góp phần triển khai hoàn thành Chương trình phát triển đô thị theo Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của UBND tỉnh;

- Góp phần chỉnh trang kiến trúc đô thị, hoàn thiện môi trường cảnh quan theo

hướng văn minh hiện đại.

2.3. Tổng vốn đầu tư: **219.678.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm mười chín tỷ, sáu trăm bảy mươi tám triệu đồng), trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích đất còn lại của dự án (10.633,17m²): 8.507.000.000 đồng;

- Chi phí xây thô hoàn thiện mặt ngoài 192 căn nhà: 211.171.000.000 đồng.
Cụ thể:

ST T	Thành phần chi phí	Diễn giải				Giá trị sau thuế
		Suất vốn đầu tư chi phí xây dựng sau thuế	Diện tích đất / sàn xây dựng (m ²)	Tỷ lệ hoàn thiện so với suất vốn	Hệ số điều chỉnh vùng	
I	Chi phí xây dựng					204.323.021.546
1	Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích đất còn lại của dự án	800.000	10.633,17		1,021	8.507.000.000
2	Chi phí xây dựng nhà ở					195.816.021.546
	Biệt thự	8.718.000	1.105	60%	1,021	5.901.339.945
	Nhà liên kế thường	6.728.000	47.500	55%	1,021	179.460.435.990
	Nhà liên kế góc	6.728.000	2.537	60%	1,021	10.454.245.611
II	Chi phí quản lý dự án					1.173.713.729
III	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng					987.944.585
IV	Chi phí khác					197.588.917
V	Chi phí dự phòng					4.133.645.376
VI	Lãi vay trong giai đoạn xây dựng					8.862.044.640
A	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	(I + II+III+IV+V+VI)				219.678.000.000

- Vốn sở hữu của Chủ đầu tư: 102.418.600.000 đồng (chiếm 46,62% tổng vốn đầu tư);

- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: 117.259.400.000 đồng (chiếm 53,38% tổng vốn đầu tư).

2.4. Quy mô dự án (phần còn lại dự án):

2.4.1. Diện tích đất: 107.865,29m² (Đất ở: 33.367,70m²; Đất công cộng: 3.484,79m²; Đất Công viên cây xanh: 11.940,51m²; Đất Bể xử lý nước thải:

163,40m²; Đất Trạm biến áp: 8,00m²; Đất chính trang: 1.859,43m²; Đất Giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 57.041,46m²).

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)
1	Đất ở	33.367,70
	Khu đất ở liên kế B-1	2.592,35
	Khu đất ở liên kế B-2	1.970,64
	Khu đất ở liên kế B-4	4.159,30
	Khu đất ở liên kế B-5	3.635,65
	Khu đất ở liên kế B-6	1.847,86
	Khu đất ở liên kế B-7	2.291,72
	Khu đất ở liên kế B-9 (mặt giáp đường số 8)	2.081,76
	Khu đất ở liên kế B-12	4.152,30
	Khu đất ở liên kế B-13	2.767,97
	Khu đất ở liên kế B-14	2.849,73
	Khu đất ở liên kế B-15	2.792,38
	Khu đất ở biệt thự A-3	2.226,04
2	Đất công cộng	3.484,79
3	Đất Công viên cây xanh	11.940,51
4	Đất Bể xử lý nước thải	163,40
5	Đất Trạm biến áp	8,000
6	Đất chính trang	1.859,43
7	Đất Giao thông, hạ tầng kỹ thuật	57.041,46
	Tổng diện tích đất	107.865,29

2.4.2. Công trình xây dựng:

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên đất;
- Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 239 căn nhà ở với tổng diện tích đất xây dựng: 28.795,56m². Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng: 74.679,17m², cụ thể:
 - + Đất ở biệt thự: 11 lô, diện tích đất: 2.226,04m²; Mật độ xây dựng từ 69,2 ÷ 70%; Số tầng: 3; diện tích sàn: 4.051,95m²;
 - + Nhà ở liên kế: 228 căn, diện tích đất: 26.569,52m²; Mật độ xây dựng từ 62,5 ÷ 89%; Số tầng: 3÷4 tầng; diện tích sàn: 70.627,22m².

2.5. Địa điểm: Phường Tam Quan, tỉnh Gia Lai.

2.6. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm

Điều 4.

- Yêu cầu bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tuân thủ nguyên tắc chuyển nhượng theo quy định pháp luật có liên quan; bảo đảm không thay đổi quy hoạch, mục tiêu của dự án; cam kết thỏa thuận về việc thi công hoàn thành các hạng mục HTKT xung quanh; có trách nhiệm bàn giao, quản lý, sử dụng các hạng mục HTKT (trong đó, nêu rõ quyền và nghĩa vụ của mỗi bên để đảm bảo tính độc lập trong quá trình quản lý, vận hành sau khi chuyển nhượng). Đồng thời, tập trung nguồn lực đẩy nhanh tiến độ đầu tư để sớm hoàn thành dự án.

- Giao các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Tam Quan, các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định hiện hành của nhà nước.

Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư TCV và Công ty Cổ phần Đầu tư VCN và một bản được lưu tại Sở Tài chính. *anh*

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND phường Tam Quan;
- Lưu: VT, T3 *anh*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng