

UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN&TTBĐS

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2025

V/v điều kiện huy động vốn của Dự án
Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh, huyện
Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay thuộc
phường Đông Hòa).

Kính gửi: **Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng 72.**
(Địa chỉ: 75 Dương Khuê, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)

Sở Xây dựng nhận được Hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức và cá nhân để phát triển nhà ở dự án Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay thuộc phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk) của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng 72 (Chủ đầu tư) từ Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh.

Trên cơ sở văn bản đề nghị và hồ sơ kèm theo của Chủ đầu tư, sau khi kiểm tra và đối chiếu quy định pháp luật, Sở Xây dựng thông báo điều kiện huy động vốn của Dự án Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay thuộc phường Đông Hòa), như sau:

I. Các căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở năm 2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;
- 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;
- 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;
- Các văn bản pháp lý của Dự án:
 - + Công văn số 43/UBND-ĐTĐ ngày 03/01/2018 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở;
 - + Công văn số 1615/UBND-ĐTĐ ngày 03/4/2018 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ) về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở: Dự án Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh;
 - + Quyết định số 1372/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ) chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh;
 - + Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ) chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh;
 - + Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ) về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh, huyện Đông Hòa (đợt 1);

+ Quyết định số 961/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ) về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án: Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh, thị xã Đông Hòa (đợt 2).

II. Thông tin về dự án

1. Tên dự án: Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay thuộc phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk);

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng 72;

3. Vị trí: Phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

4. Mục tiêu: Đầu tư xây dựng để hình thành chợ mới thị trấn Hòa Vinh và khu dân cư phố chợ Hòa Vinh với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường, đầy đủ chức năng dịch vụ công cộng của một khu ở gắn kết với các quy hoạch xung quanh;

5. Quy mô: 12,35 ha;

6. Cơ cấu sử dụng đất: Đất ở: 4,2758 ha; đất công trình công cộng: 0,9566 ha; đất cây xanh – mặt nước: 1,2234 ha; đất xây dựng hạ tầng: 5,8945 ha;

7. Cơ cấu sản phẩm:

- Xây dựng hoàn thiện phần thô và hoàn thiện mặt ngoài: 88 căn nhà liên kế (chiếm khoảng , tổng diện tích sàn khoảng 27.433 m²).

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các nhân tự xây dựng nhà ở: 298 lô đất.

8. Quy mô dân số: Khoảng 1.548 người;

9. Tiến độ thực hiện: Đầu tư xây dựng hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào khai thác trong tháng 12/2028, trong đó:

- Giai đoạn 1: Hoàn thành và đưa vào khai thác trong tháng 12/2026 đối với phần diện tích 7,1 ha;

- Giai đoạn 2: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, 88 căn nhà xây thô và đưa vào khai thác trong tháng 12/2028 đối với phần diện tích đất 04 ha;

- Giai đoạn 3: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào khai thác trong tháng 12/2028 đối với phần đất chưa giao 1,2 ha còn lại.

10. Tổng mức đầu tư: 380,657 tỷ đồng (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, với giá trị khoảng 42,812 tỷ đồng).

III. Các nội dung chính theo văn bản đề nghị của Chủ đầu tư

1. Tiến độ xây dựng cơ bản:

Chi phí xây lắp đã thực hiện: Khoảng 89,9 tỷ đồng, trong đó: San nền, đường giao thông và hệ thống thoát nước (60% khối lượng, ước đạt 60 tỷ đồng); chợ (90% khối lượng, ước đạt 19 tỷ đồng); hệ thống đường ống thu gom nước thải (20% khối lượng, ước đạt 0,7 tỷ đồng); hệ thống chiếu sáng (5% khối lượng, ước đạt 0,1 tỷ đồng); đường dây và trạm biến áp (10% khối lượng, ước đạt 0,1 tỷ đồng); chi phí tư vấn, quản lý dự án (khoảng 10,0 tỷ đồng).

2. Tình hình huy động vốn: Dự án chưa thể chấp ở bất kỳ cơ quan, tổ chức tín dụng nào. Công ty cam kết huy động vốn theo đúng pháp luật, đúng trình tự và có trách nhiệm.

3. Các đề xuất huy động vốn:

- Hình thức huy động vốn: Góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh.
- Mức vốn huy động vốn: Không quá 300 tỷ đồng (chiếm khoảng 78,81% tổng mức đầu tư dự án).
- Thời hạn huy động vốn: 03 năm.

IV. Ý kiến của Sở Xây dựng

1. Thành phần hồ sơ

- Văn bản đề nghị;
- Các Quyết định giao đất của UBND tỉnh Phú Yên (cũ): số 2144/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 và số 961/QĐ-UBND ngày 11/6/2025.

2. Đánh giá

Dự án Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay thuộc phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk) được UBND tỉnh Phú Yên (cũ) chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 43/UBND-ĐTĐD ngày 03/01/2018 (điều chỉnh tại Công văn số 1615/UBND-ĐTĐD ngày 03/4/2018, Quyết định số 1372/QĐ-UBND ngày 16/11/2022, Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 09/4/2025), quy mô 12,35 ha, tổng mức đầu tư khoảng 380,657 tỷ đồng (không bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, với giá trị khoảng 42,812 tỷ đồng). Qua rà soát hồ sơ, đối chiếu quy định của Luật Nhà ở năm 2023, 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 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Sở Xây dựng đánh giá hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện huy động vốn của Chủ đầu tư, như sau:

(1) Điều kiện về hình thức phát triển nhà ở: Dự án thuộc hình thức đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở; đáp ứng điều kiện tại khoản 1 Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

(2) Điều kiện về giao đất: Chủ đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất khoảng 12,18/12,35 ha (tại Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 là 11,179 ha; Quyết định số 961/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 là 1,001 ha), chiếm khoảng 98,6% diện tích đất dự án, còn lại khoảng 0,17ha là đất ở chính trang; đáp ứng điều kiện tại khoản 2 Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

(3) Điều kiện về thành phần hồ sơ: Nội dung văn bản đề nghị của Chủ đầu tư đã đầy đủ nội dung (gồm thông tin về tên chủ đầu tư, vị trí dự án, tiến độ thực hiện dự án, hình thức và mức vốn huy động, thời hạn huy động vốn), kèm theo các Quyết định giao đất của UBND tỉnh; đáp ứng điều kiện tại khoản 3 Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

(4) Về đề xuất huy động vốn:

- Hình thức huy động vốn: Góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh; phù hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023;

- Mức huy động vốn:

+ Chủ đầu tư đề xuất mức huy động vốn không quá 300 tỷ đồng (chiếm khoảng 78,81% tổng mức đầu tư dự án) là chưa phù hợp với cơ cấu sản phẩm dự án (phần xây dựng nhà ở chiếm 22,8%), quy định tại khoản 1 Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP

ngày 24/7/2024 của Chính phủ và điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

+ Mức huy động vốn tối đa của Dự án là 208,5 tỷ (tương đương 80% tổng mức đầu tư xây dựng 88 căn nhà, trường mầm non và trung tâm thương mại).

- Thời hạn huy động vốn: 03 năm; phù hợp chủ trương đầu tư dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận (tại Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 09/4/2025).

* Căn cứ các nội dung nêu trên, dự án Khu dân cư phố chợ Hòa Vinh, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay thuộc phường Đông Hòa, tỉnh Đắk Lắk) do Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng 72 làm Chủ đầu tư **đủ điều kiện huy động vốn**, cụ thể:

+ Hình thức huy động vốn: Thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh.

+ Mức vốn huy động: Tối đa 208,5 tỷ đồng.

+ Thời hạn huy động: 03 năm (kể từ ngày được Sở Xây dựng thông báo).

V. Đề nghị Chủ đầu tư

1. Chịu trách nhiệm về tính chính xác của tiến độ thực hiện Dự án; triển khai Dự án và khai thác kinh doanh sản phẩm của Dự án đúng theo các quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Xây dựng, Luật Đất đai năm 2024, Luật Đầu tư năm 2020 và các văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan.

2. Thực hiện huy động vốn, sử dụng vốn đảm bảo đúng hình thức, mức vốn huy động và thời gian huy động vốn theo Thông báo của Sở Xây dựng, đúng nguyên tắc quy định tại Điều 116 Luật Nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Trường hợp Chủ đầu tư 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.

4. Tiếp tục triển khai Dự án đúng tiến độ được phê duyệt, đúng giấy phép xây dựng đã được cấp.

5. Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; gửi Sở Xây dựng theo dõi, tổng hợp.

Sở Xây dựng thông báo để Chủ đầu tư biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Đ/c Trưởng Công Thái - PCT UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: TC, NN&MT;
- UBND phường Đông Hòa;
- Websites Sở (đăng tải thông tin)
- Lưu: VT, QL_{N(Q)}.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Hùng