

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 11 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 đô thị Việt Đức Legend City.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE.
(Địa chỉ: Khu đô thị Việt Đức Legend City, xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ)

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 172/2025/CV-VGP ngày 17/11/2025 của Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE về việc đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn dự án giai đoạn 1 dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City tại, xã Xuân Lãng, 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. Thông tin chung

- Tên dự án: Khu đô thị Việt Đức Legend City.
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ.
- Nhà đầu tư: Đăng ký kinh doanh số 2500267703, do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp đăng ký lần đầu ngày 31/01/2007, thay đổi lần thứ 11 ngày 10/8/2022. Địa chỉ trụ sở chính: Khu CN Bình Xuyên, thị trấn Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Thử; Chức danh: Tổng giám đốc; Dân tộc: Kinh; Quốc tịch: Việt Nam; Sinh ngày: 19/5/1970; Chứng minh thư nhân dân số 001070004175 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 15/6/2015; Hộ khẩu thường trú và chỗ ở hiện tại: Thôn Phú Hòa, xã Bình Phú, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

- Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 620.798m², được chia làm 2 giai đoạn: Giai đoạn 1, thực hiện trên diện tích: 275.159m²; Giai đoạn 2, thực hiện trên diện tích đất: 345.639m².

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:
 - + Sản phẩm nhà ở: Nhà ở liền kề, biệt thự được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài; nhà ở chung cư thương mại, nhà ở chung cư xã hội được xây dựng hoàn thiện để chuyển nhượng cho khách hàng.

- + Sản phẩm hạ tầng xã hội: Khu thương mại dịch vụ, trường mầm non, trường liên cấp, cơ sở y tế: sẽ được xây dựng hoàn thiện và cho thuê để kinh

2

doanh; nhà văn hóa được xây dựng hoàn thiện và chuyển giao cho chính quyền địa phương.

+ Sản phẩm hạ tầng kỹ thuật: được xây dựng hoàn thiện và chuyển giao cho đơn vị quản lý vận hành và chính quyền địa phương.

- Quy mô kiến trúc xây dựng:

+ Giai đoạn 1, thực hiện trên diện tích: 275.159m². Gồm các hạng mục công trình:

Nhà ở liên kề: Số lượng căn hộ 197 căn, Diện tích xây dựng 26.111,0m², Diện tích sàn xây dựng 104.444,0m², số tầng 05 tầng, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4 lần;

Nhà ở biệt thự: Số lượng căn hộ 201 căn, Diện tích xây dựng 54.270,0m², Diện tích sàn xây dựng 101.016,2m², số tầng 03 tầng, mật độ xây dựng 53-60%, hệ số sử dụng đất 1,59 lần;

Nhà Chung cư thương mại: Số lượng 02 tòa chung cư, Diện tích xây dựng 15.750,0m², Diện tích sàn xây dựng 90.536,5m², số tầng 20 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 8,0 lần;

Nhà ở xã hội: Số lượng 04 tòa chung cư, Diện tích xây dựng 15.720,0m², Diện tích sàn xây dựng 30.790,0m², số tầng 9 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 3,60 lần;

Khu dịch vụ thương mại: Số lượng 05 tòa nhà, Diện tích xây dựng 18.652,0m², Diện tích sàn xây dựng 55.956,0m², số tầng 5 tầng, mật độ xây dựng 60%, hệ số sử dụng đất 3,0 lần;

Công trình công cộng: Diện tích xây dựng: 14.273,0m², gồm: Nhà văn hóa (diện tích xây dựng 2.903, 5m², diện tích sàn xây dựng 2.322,80m², số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80 lần), Trường mầm non 1 (diện tích xây dựng 4.378,0m², diện tích sàn xây dựng 3.502,4m², số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80 lần), Trường mầm non 2 (diện tích xây dựng 3.276,0m², diện tích sàn xây dựng 2.620,8m², số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80 lần), Cơ sở y tế (diện tích xây dựng 3.715,5m², diện tích sàn xây dựng 4.458,6m², số tầng 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,20 lần).

Các hạng mục khác gồm: Đất cây xanh, TDTT là 14.969,0m²; Đất cây xanh, vườn hoa: 18.330 m²; Đất đường giao thông, đầu mối kỹ thuật: 87.424m²; Bãi đỗ xe: 9.660m².

+ Giai đoạn 2, thực hiện trên diện tích đất: 345.639m². Gồm các hạng mục công trình:

Nhà ở liên kề: Số lượng căn hộ 185 căn, Diện tích xây dựng 26.353,0m², Diện tích sàn xây dựng 106.140,0m², số tầng 05 tầng, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4 lần;

Nhà ở biệt thự: Số lượng căn hộ 203 căn, Diện tích xây dựng 62.980,0m², Diện tích sàn xây dựng 103.917,0m², số tầng 03 tầng, mật độ xây dựng 55%, hệ số sử dụng đất 1,59 lần;

Nhà ở xã hội: Số lượng 06 tòa chung cư, Diện tích xây dựng 34.418,0m², Diện tích sàn xây dựng 108.416,7,0m², số tầng 9 tầng, mật độ xây dựng 35%, hệ số sử dụng đất 3,15 lần;

Khu dịch vụ thương mại: Số lượng 01 tòa nhà, Diện tích xây dựng 23.924,0m², Diện tích sàn xây dựng 47.848,0m², số tầng 5 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 2,0 lần;

Công trình công cộng: Diện tích xây dựng: 29.918,0m², gồm: Trường mầm non 3 (diện tích xây dựng 3.644,0m², diện tích sàn xây dựng 2.915,2m², số tầng 2 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80 lần), Trường tiểu học (diện tích xây dựng 13.587,0m², diện tích sàn xây dựng 10.869,6m², số tầng 2 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 0,80 lần), Trường trung học (diện tích xây dựng 12.687,0m², diện tích sàn xây dựng 15.224,4m², số tầng 3 tầng, mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,20 lần).

Các hạng mục khác gồm: Đất cây xanh, TDTT là 32.005,0m²; Đất cây xanh, vườn hoa: 36.901,0m²; Đất đường giao thông, đầu mối kỹ thuật: 98.585,0m². (Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại các Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 09/5/2011, số 3156/QĐ-UBND ngày 20/12/2018, số 751/QĐ-UBND ngày 18/4/2022).

2. Tổng vốn đầu tư:

Được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 31/5/2023, với nội dung cụ thể như sau:

- Tổng vốn đầu tư: 6.269,013 tỷ VNĐ (Sáu ngàn, hai trăm sáu chín tỷ, không trăm mười ba triệu đồng) đã bao gồm thuế VAT, gồm: chi phí GPMB - tái định cư, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, các công trình nhà ở, thương mại, công cộng, lãi vay trong thời gian xây dựng, vốn lưu động. Trong đó:

+ Vốn góp của nhà đầu tư: 1.148,6 tỷ VNĐ (Một ngàn, một trăm bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu đồng). Gồm: Vốn góp giai đoạn 1: 648,6 tỷ VNĐ, Vốn góp giai đoạn 2: 500,0 tỷ VNĐ.

+ Vốn huy động: 5.120,413 tỷ VNĐ (Năm ngàn, một trăm hai mươi tỷ, bốn trăm mười ba triệu đồng). Gồm: **Vốn vay giai đoạn 1: 2.668,129 tỷ VNĐ, Vốn vay giai đoạn 2: 2.452,284 tỷ VNĐ.**

3. Tiến độ thực hiện dự án thành:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 1.148,6 tỷ VNĐ (Một ngàn, một trăm bốn mươi tám tỷ, sáu trăm triệu đồng). Bao gồm: Vốn góp giai đoạn 1: 648,6 tỷ VNĐ, đã góp 382 tỷ VNĐ, tiếp tục góp 266,6 tỷ VNĐ đến Quý II/2023. Vốn góp giai đoạn 2: 500,0 tỷ VNĐ, góp đủ đến hết Quý IV/2026.

- Vốn vay ngân hàng: 5.120,413 tỷ VNĐ (Năm ngàn, một trăm hai mươi tỷ, bốn trăm mười ba triệu đồng). **Bao gồm: Vốn vay giai đoạn 1: 2.668,129 tỷ VNĐ, thời gian vay đến hết năm 2026.** Vốn vay giai đoạn 2: 2.452,284 tỷ VNĐ, thời gian vay từ Quý II/2023 đến Quý IV/2028.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và phân kỳ đầu tư: Dự án được chia làm 2 giai đoạn, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1, thực hiện trên diện tích: 275.159m², tiến độ triển khai đến Quý IV/2026.

- Giai đoạn 2, thực hiện trên diện tích: 345.639m², tiến độ triển khai đến Quý IV/2028.

II. Hồ sơ pháp lý dự án

1. Về quy hoạch xây dựng

- Quyết định số 751/QĐ-UBND ngày 18/4/2022 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Việt Đức Legend City tại thị trấn Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (lần 1).

- Quyết định số 1292/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc điều chỉnh thiết kế đô thị các công trình thuộc đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Việt Đức Legend City tại thị trấn Đạo Đức, huyện Bình Xuyên.

2. Về chủ trương đầu tư

- Quyết định số 1177/QĐ-UBND, ngày 31/05/2023 của UBND Tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

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

- Văn bản số 234/HĐXD-QLKT ngày 22/9/2023 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD điều chỉnh dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City tại thị trấn Đạo Đức, Vĩnh Phúc, tỉnh Vĩnh Phúc: Hạ tầng kỹ thuật toàn dự án, công trình nhà ở thấp tầng (giai đoạn 1) và trạm xử lý nước thải số 2.

- Văn bản số 509/TD-PCCC ngày 06/5/2024 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ chứng nhận thẩm duyệt PCCC công trình HTKT.

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

Quyết định số 3501/QĐ-BTNMT ngày 27/11/2023 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City.

6. Về quyết định đầu tư

Quyết định phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Việt Đức Legend City số 75/2024/VGPIPE/QĐ-VGPIPE ngày 18/4/2024 của Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE.

7. Về giải phóng mặt bằng

- Quyết định số 1829/QĐ-UBND, ngày 22/7/2020 của UBND Tỉnh Vĩnh Phúc về việc giao đất (đợt 1) giai đoạn 1 cho Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE thực hiện dự án Khu đô thị Việt Đức legend City, với diện tích đất được giao 103.547,4 m².

- Quyết định số 2954/QĐ-UBND, ngày 26/10/2021, UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc đính chính nội dung giao đất tại Quyết định số 1829/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc và giao đất (đợt 2) giai đoạn 1 cho Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE thực hiện dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City, với diện tích đất được giao 110.934 m².

- Quyết định số 341/QĐ-UBND, ngày 23/02/2024 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc điều chỉnh giao đất theo điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 751/QĐ-UBND ngày 18/4/2022) cho Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE để thực hiện dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City tại thị trấn Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc với tổng diện tích đất được giao 214.481,4 m².

8. Cấp Giấy phép xây dựng

- Giấy phép Xây dựng số 01/GPXD ngày 22/4/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Sở Xây dựng, tỉnh Phú Thọ) về việc cấp GPXD công trình thuộc HTKT (Hạng mục: San nền, kè đá; Giao thông; Thoát nước mưa; Thoát nước thải) thuộc Khu đô thị Việt Đức Legend City.

- Giấy phép Xây dựng số 02/GPXD ngày 10/7/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc (nay là Sở Xây dựng, tỉnh Phú Thọ) về việc cấp GPXD công trình thuộc HTKT (Hạng mục: Cấp nước; Cấp điện, chiếu sáng; Thông tin liên lạc; Trạm xử lý nước thải 600m³/ngđ) thuộc Khu đô thị Việt Đức Legend City.

III. Thông tin đất đai của dự án

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

- Biên bản về việc bàn giao mốc giới cho Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE, ngày 14/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc.

- Biên bản giao đất tại thực địa, ngày 22/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường cho Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE.

- Biên bản bàn giao mốc giới, ngày 01/11/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc cho Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE.

2. Giấy tờ về đất

- Quyết định số 1829/QĐ-UBND, ngày 22/7/2020 của UBND Tỉnh Vĩnh Phúc về việc giao đất (đợt 1) giai đoạn 1 cho Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE thực hiện dự án Khu đô thị Việt Đức legend City.

- Quyết định số 2954/QĐ-UBND, ngày 26/10/2021, UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc đính chính nội dung giao đất tại Quyết định số 1829/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc và giao đất (đợt 2) giai đoạn 1 cho Công

84

ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE thực hiện dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City.

- Quyết định số 341/QĐ-UBND, ngày 23/02/2024 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc điều chỉnh giao đất theo điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 751/QĐ-UBND ngày 18/4/2022) cho Công ty Cổ phần ống thép Việt Đức VG PIPE để thực hiện dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City tại thị trấn Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.

IV. Tình hình thực tế thi công tại hiện trường dự án

Ngày 24/11/2025, Sở Xây dựng kiểm tra việc đầu tư xây dựng của Chủ đầu tư. Kết quả kiểm tra như sau:

- Tại thời điểm kiểm tra chủ đầu tư đã thi công xong toàn bộ hạng mục san nền trên diện tích đất đã được giao (21,4ha) thuộc giai đoạn 1.

- Khu đất phía Đông giai đoạn 1 có diện tích 8,5ha đang thi công hạng mục đường giao thông (đến lớp đã xây); Thi công xong hệ thống thoát nước thải, nước mưa; Hệ thống cấp nước đã thi công xong; Hệ thống điện sinh hoạt, điện chiếu sáng đã thi công xong phần ngầm.

- Khu đất phía Tây giai đoạn 1 có diện tích 12,9ha, đã thi công phần nền đường lớp K95;

- Công trình nhà ở xã hội đang thi công đến tầng 4, dự kiến cuối năm 2025 sẽ hoàn thành xong phần thô.

V. Nội dung huy động vốn

Theo đề xuất của Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE tại văn bản số 172/2025/CV-VGP ngày 17/11/2025.

1. Thông tin về tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE.

2. Vị trí dự án: Xã Xuân Lãng, tỉnh Phú Thọ.

3. Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý II/2023 đến Quý IV/2028.

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 (Giai đoạn 1) **1.658 tỷ VNĐ** (bằng chữ: Một nghìn, sáu trăm năm mươi tám tỷ đồng).

VI. 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 đô thị Việt Đức Legend City 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 **1.658 tỷ VNĐ** (bằng chữ: Một nghìn, sáu trăm năm mươi tám tỷ đồng).

- **Thời hạn huy động vốn:** Đến hết Quý IV/2026 kể từ ngày có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng.

VII. Kiến nghị

Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE 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 Nghị định 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 đô thị Việt Đức Legend City với những nội dung trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Giám đốc Sở (b/c);
- Trung tâm Thông tin - Công báo (Cổng TTĐT tỉnh);
- Trang TTĐT Sở Xây dựng tỉnh Phú Thọ (đăng tải thông tin);
- Lưu: VT, QLN&TTBĐS (NCG).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Vũ Chí Giang