



CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÓC MÔN



BÁO CÁO NGHIÊN CỨU TIỀN KHẢ THI

DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở BÀ ĐIỂM



CÔNG TY TNHH ĐẠI NGUYỄN

ĐỊA CHỈ: 11 LÊ VĂN HUÂN - PHƯỜNG TÂN BÌNH - TP.HCM

ĐIỆN THOẠI: 02838100939

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HỌC MÔN

BÁO CÁO NGHIÊN CỨU TIỀN KHẢ THI DỰ ÁN KHU NHÀ Ở BÀ ĐIỂM

ĐƠN VỊ CHUẨN BỊ DỰ ÁN

CÔNG TY CPTM HỌC MÔN



Lê Văn Mỹ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH ĐẠI NGUYỄN



Nguyễn Trần Hải Linh

Hồ Chí Minh, tháng 11 năm 2025

CÔNG VĂN – VĂN BẢN HƯỚNG DẪN

Các công văn, văn bản hướng dẫn liên quan đến việc triển khai dự án được tổng hợp và sắp xếp theo trình tự thời gian, làm cơ sở cho việc lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi nhằm trình và thuyết phục Hội đồng quản trị xem xét, quyết định:

1. Công văn số 2632/UBND-KTHT&ĐT ngày 29/5/2025 của UBND huyện Hóc Môn về việc đề xuất đầu tư dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO);
2. Tờ trình số 85/HTC ngày 10/6/2025 của Công ty CPTM Hóc Môn gửi Hội đồng Quản trị về việc xin chủ trương đầu tư xây dựng tại dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn
3. Công văn số 86/CV-HTC ngày 10/6/2025 của Công ty CPTM Hóc Môn gửi Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc xin chủ trương đầu tư xây dựng tại dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn
4. Nghị quyết số 10/2025/NQ-HĐQT ngày 12/6/2025 của Công ty CPTM Hóc Môn về việc chọn vị trí đầu tư dự án nhà ở Xã Xuân Thới Thượng theo Tờ trình số 85/HTC ngày 10/6/2025.
5. Văn bản số 7664/STC-KTĐN ngày 25/6/2025 của Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty CPTM Hóc Môn về việc chủ trương đầu tư xây dựng tại dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn
6. Các căn cứ pháp lý khác được đề cập trong từng nội dung của báo cáo và được liệt kê tại mục B. CĂN CỨ LẬP BÁO CÁO của Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi này.

SAO Y

KÝ TÊN ỦY BAN NHÂN DÂN
BÀ ĐIỂM, HỒ HỒ
Cố gắng, ỦY BAN NHÂN DÂN
ĐÀN THẠNH PHỐ HỒ CHÍ
MINH
Ngày ký: 29-05-2025 08:43:00
+07:00

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN**

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

Số: 2632/UBND-KTHT&ĐT

Hóc Môn, ngày 29 tháng 5 năm 2025

Về việc đề xuất đầu tư dự án nhà
ở tại xã Xuân Thới Thượng của
Công ty Cổ phần Thương mại
Hóc Môn

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn

Ủy ban nhân dân huyện nhận được Công văn số 73/CV-HTC ngày 26/5/2025 của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn về xin chủ trương đầu tư xây dựng dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn.

Qua rà soát, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có ý kiến như sau:

1. Về vị trí khu đất

Khu đất Công ty dự định đầu tư dự án nhà ở diện tích khoảng 49.858,8m² thuộc các thửa số 497, 627, 715, 716, 725, 750, 751, 1133, 492, 493, 494, 513, 514, 515, 516, 554, 556, 568, 569, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 422, 423, 424, 425, 436, tờ bản đồ số 05 (tài liệu 2005), xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 38547/ĐDBĐ-PT do Công ty TNHH Đo đạc - Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng Phú Thịnh lập ngày 18/4/2025).

2. Về quy hoạch

Căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3482/QĐ-UBND ngày 29/6/2013: phần lớn diện tích khu đất thuộc các ô phố ký hiệu L.15, L.16, L.18, L.19 có chức năng quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới, một phần diện tích khu đất thuộc các ô phố ký hiệu L.31, L.32, L.33, L.38, L.39 có chức năng quy hoạch đất cây xanh, cảnh quan mặt nước, phần diện tích còn lại có chức năng quy hoạch đất giao thông (đường D2 lộ giới 16m, đường N6 lộ giới 20m, đường D3 lộ giới 16m và các tuyến đường nội bộ lộ giới 12m).

Khu đất Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn dự kiến đầu tư dự án nhà ở phù hợp quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

3. Về chủ trương đầu tư

Đề nghị Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn liên hệ Sở Tài chính để hướng dẫn thủ tục đầu tư theo quy định.

Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn có ý kiến như trên chuyển Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài chính;
- UBND; CT, các PCT;
- P.KTHT&ĐT;
- VP.HĐND, UBND huyện;
- Lưu: VT, P.KTHT&ĐT, QH, P.



**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Tuyên

CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI HÓC MÔNCỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 85/HTC

Hóc Môn, ngày 10 tháng 6 năm 2025

V/v xin chủ trương đầu tư xây dựng tại dự án nhà
ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn

Kính gửi :

- Hội đồng Quản trị Công ty

Qua hơn 44 năm hoạt động, Công ty đã không ngừng phát triển cả về chiều rộng và chiều sâu như mở rộng hoạt động kinh doanh vào các lĩnh vực thương mại, dịch vụ, và gần đây tham gia đầu tư vào ngành bất động sản. Bên cạnh những hiệu quả đạt được từ các mảng kinh doanh truyền thống, Công ty đang từng bước đi sâu vào hoạt động đầu tư dự án cũng như chuyên nghiệp hóa việc kinh doanh bất động sản và mang lại hiệu quả kinh tế cao như là Khu dân cư Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Hóc Môn, Khu nhà ở xã Xuân Thới Đông mà Công ty đã hoàn thiện, đưa vào khai thác và thu lợi nhuận.

Bằng năng lực hiện có, nhằm phát triển Công ty trong định hướng cho giai đoạn sắp tới, nay Ban Tổng Giám đốc trình Hội đồng quản trị thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn với các nội dung cơ bản như sau.

1. Tên dự án: Dự án Khu nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn

2. Địa điểm thực hiện: xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn

3. Diện tích dự kiến thực hiện: 88.919,2 m²- Diện tích đất đang có quyền sử dụng đất: 0 m²- Diện tích đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 88.919,2 m², trong đó:+ Đất lúa: 84.938 m²+ Đất thổ vườn: 905 m²+ Đất nông nghiệp không phải đất lúa: 142,4 m²+ Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý: 2.933,4 m²

+ Số lượng người sử dụng đất dự kiến: 78 người

4. Hình thức thực hiện dự án: Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất.

Tại văn bản số 2632/UBND-KTHT&ĐT ngày 29/05/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về việc đề xuất đầu tư dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn, UBND huyện Hóc Môn xác định thông tin về quy hoạch liên quan đến khu đất như sau: "Căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3482/QĐ-UBND ngày 29/6/2013: phần lớn diện tích khu đất thuộc các ô ký hiệu I.15, I.16, I.18, I.19 có chức năng quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới, một phần diện tích khu đất thuộc các ô phố ký hiệu I.31, I.32, I.33, I.38, I.39 có chức năng quy hoạch đất cây xanh, cảnh quan mặt nước, phần diện tích còn lại có chức năng quy hoạch đất giao thông (đường D2 lộ giới 16m, đường N6 lộ giới 20m, đường D3 lộ giới 16m và các tuyến đường nội bộ lộ giới 12m).



Khu đất Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn dự kiến đầu tư dự án nhà ở phù hợp quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt".

Chính vì lẽ đó, với tiềm lực hiện có, Ban điều hành kính trình Hội đồng Quản trị xem qua và chấp thuận chủ trương cho Công ty được đầu tư dự án tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn. Nếu được Hội đồng Quản trị đồng ý thông qua, Ban điều hành sẽ lập các bước tiếp theo như thuê tư vấn, lập dự án đầu tư,...

Kính mong Hội đồng quản trị xem xét, giải quyết.

Nơi nhận:
- Như trên.
- Lưu TC-HC

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI
HÓC MÔN
LÊ VĂN MỸ



**CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI HÓC MÔN**

Số: 86/CV-HTC

V/v chủ trương đầu tư xây dựng tại
dự án nhà ở tại xã Xuân Thới
Thượng, huyện Hóc Môn.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 6 năm 2025

SỞ TÀI CHÍNH TP.HCM

ĐẾN	Số:
	Ngày <u>11</u> - <u>06</u> - 2025
Chuyên:	
Lưu hồ sơ số:	

Kính gửi: Sở tài chính thành phố Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn đã có Văn bản số 78/CV-HTC ngày 30/5/2025 gửi Sở tài chính thành phố Hồ Chí Minh xin hướng dẫn chủ trương đầu tư xây dựng tại dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn. Công ty xin báo cáo, cung cấp đến Quý Cơ quan thông tin cụ thể về hiện trạng đất đai, quy hoạch liên quan đến khu đất Công ty dự kiến đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở để Quý Cơ quan xem xét, cho ý kiến hướng dẫn Công ty trong việc thực hiện thủ tục đầu tư dự án.

1. Về thông tin đất đai, quy hoạch của khu đất

Khu đất Công ty dự định nghiên cứu đề xuất dự án đầu tư có diện tích khoảng 88.919,2 m² tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn. Hiện trạng khu đất bao gồm có các phần diện tích đất nông nghiệp, đất trồng cây và đất ở thổ cư; các phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận.

Tại Văn bản số 2653/UBND-KTHT&DT ngày 29/5/2025 của UBND huyện Hóc Môn xác định thông tin về quy hoạch liên quan đến khu đất như sau: "Căn cứ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3482/QĐ-UBND ngày 29/6/2013: phần lớn diện tích khu đất thuộc các ô ký hiệu I.15, I.16, I.18, I.19 có chức năng quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo kết hợp xây mới, một phần diện tích khu đất thuộc các ô phố ký hiệu I.31, I.32, I.33, I.38, I.39 có chức năng quy hoạch đất cây xanh, cảnh quan mặt nước, phần diện tích còn lại có chức năng quy hoạch đất giao thông (đường D2 lộ giới 16m, đường N6 lộ giới 20m, đường D3 lộ giới 16m và các tuyến đường nội bộ lộ giới 12m).

Khu đất Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn dự kiến đầu tư dự án nhà ở phù hợp quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt".

2. Nội dung xin ý kiến hướng dẫn

Tại Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020 quy định về lựa chọn nhà đầu tư; trong đó, theo điểm c khoản 1 và điểm a khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020 quy định đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp: “a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật và đất đai”.

Tại Điều 36 của Luật Nhà ở năm 2023 quy định về chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; trong đó tại khoản 3 Điều 36 của Luật quy định: “3. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai”.

Điều b khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bao gồm: “b) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp”.

Khoản 3 Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: “3. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này;
- b) Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác;
- c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này;
- d) Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư.”

Khoản 4 Điều 124 của Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu



tự thực hiện dự án có sử dụng đất gồm có trường hợp: "4. Người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 121 của Luật này".

Trên cơ sở đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên, Công ty thấy rằng trường hợp khu đất theo mô tả thông tin tại văn bản này mà Công ty đang nghiên cứu dự định đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện nằm trong các quy định pháp luật nêu trên và được áp dụng thực hiện theo các quy định pháp luật nêu trên khi Công ty đề xuất dự án đầu tư và đề xuất làm nhà đầu tư thực hiện dự án.

Công ty kính đề nghị Quý Sở Tài chính cho ý kiến hướng dẫn Công ty về thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với trường hợp đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại khu đất nêu trên.

Công ty rất mong nhận được sự hỗ trợ, hướng dẫn của Quý Cơ quan.

Xin trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:
- Như trên.
- Lưu TC-HC

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI
HỒ CHÍ MINH
LÊ VĂN MỸ



CÔNG TY CỔ PHẦN
THƯƠNG MẠI HÓC MÔN
☆☆☆

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Số: 10/2025/NQ-HĐQT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 6 năm 2025

NGHỊ QUYẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về việc chọn vị trí đầu tư
dự án nhà ở Xã Xuân Thới Thượng

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI HÓC MÔN

Căn cứ Luật Doanh nghiệp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302481483 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; Đăng ký lần đầu cấp ngày 31 tháng 12 năm 2001, đăng ký thay đổi lần thứ 12 cấp ngày 16 tháng 08 năm 2022;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn;

Căn cứ Tờ trình số 85/HTC ngày 10/6/2025 của Tổng Giám đốc;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị, phiên họp lần II, ngày 11/6/2025.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua việc chọn vị trí đầu tư theo Tờ trình số: 85/HTC ngày 10/6/2025 của Tổng Giám đốc.

Điều 2. Giao cho Tổng Giám đốc (Người đại diện theo pháp luật) chọn tư vấn lập phương án tiền khả thi dự án đầu tư nhà ở Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn trình Hội đồng quản trị trong phiên họp gần nhất; thực hiện các thủ tục đầu tư theo Luật pháp hiện hành.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Các Ông/Bà thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, các Trưởng phòng nghiệp vụ chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thành viên BKS;
- CBTT trên website;
- Lưu TK, VT.



Nguyễn Trần Trọng Nghĩa

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI CHÍNH

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

Số: 7664/STC-KTDN
V/v chủ trương đầu tư xây dựng tại dự án nhà
ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 6 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thương Mại Hóc Môn

Sở Tài chính nhận được văn bản số 86/CV-HTC ngày 10/6/2025 của Công ty Cổ phần Thương Mại Hóc Môn về việc đề nghị Sở Tài chính hướng dẫn Công ty thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với Dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn.

Qua nghiên cứu, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

1. Về quy định của pháp luật có liên quan:

1.1. Về quy định của pháp luật về đầu tư:

- Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 quy định về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án:

"1. Lựa chọn nhà đầu tư được tiến hành thông qua một trong các hình thức sau đây:

- a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*
- b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu;*
- c) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.*

3. Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp sau đây:

- a) Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật và đất đai;*
- b) Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp*

không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao;

d) Trường hợp khác không thuộc diện đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật."

- Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 quy định hồ sơ, nội dung thẩm định về nghị chấp thuận chủ trương đầu tư như sau:

"Điều 33. Hồ sơ, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do nhà đầu tư đề xuất bao gồm:

a) Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, gồm cả cam kết chịu mọi chi phí, rủi ro nếu dự án không được chấp thuận;

b) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư;

c) Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm ít nhất một trong các tài liệu sau: báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của nhà đầu tư; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư; tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư;

d) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: nhà đầu tư hoặc hình thức lựa chọn nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án và đề xuất nhu cầu sử dụng đất (nếu có), nhu cầu về lao động, đề xuất hưởng ưu đãi đầu tư, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì nhà đầu tư được nộp báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư;

đ) Trường hợp dự án đầu tư không đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc tài liệu khác xác định quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư;

e) Nội dung giải trình về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ;

g) Hợp đồng BCC đối với dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC;

h) Tài liệu khác liên quan đến dự án đầu tư, yêu cầu về điều kiện, năng

lực của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập bao gồm:

- a) Tờ trình chấp thuận chủ trương đầu tư;
- b) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau: mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, điều kiện thu hồi đất đối với dự án thuộc diện thu hồi đất, dự kiến nhu cầu sử dụng đất (nếu có); đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; dự kiến hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư (nếu có); cơ chế, chính sách đặc biệt (nếu có).

Trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền được sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư.

3. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm:

- a) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và quy hoạch đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (nếu có);
- b) Đánh giá nhu cầu sử dụng đất;
- c) Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án đầu tư; đánh giá sơ bộ tác động môi trường (nếu có) theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
- d) Đánh giá về ưu đãi đầu tư và điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư (nếu có);
- đ) Đánh giá về công nghệ sử dụng trong dự án đầu tư đối với dự án thuộc diện thẩm định hoặc lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của pháp luật về chuyển giao công nghệ;
- e) Đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị.

4. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư bao gồm:

- a) Các nội dung thẩm định quy định tại khoản 3 Điều này;
- b) Khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; khả năng đáp ứng điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đối

với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Đánh giá việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài (nếu có);

d) Các điều kiện khác đối với nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan.”

- Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 4 Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/09/2024 của Chính phủ) quy định:

“2. Tài liệu, giấy tờ giải trình đề xuất hình thức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 33 Luật Đầu tư gồm:

a) Bản sao Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (nếu có); giấy tờ chứng minh đất đã được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Bản sao Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (nếu có); giấy tờ chứng minh đất chưa được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất. Trong trường hợp này, đề xuất dự án đầu tư xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Tài liệu chứng minh dự án không thuộc Danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua; bản sao hợp lệ Quyết định giao đất hoặc quyết định cho thuê đất, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư;

d) Bản sao hợp lệ văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và bản sao hợp lệ các giấy tờ, văn bản khác thỏa thuận sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 29 của Luật Đầu tư.”

- Mẫu A.I.11, A.I.3 ban hành kèm Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (sửa đổi bởi Khoản 1,4 Điều 1 Thông tư 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023) quy định về mẫu Văn bản đề nghị thực

hiện dự án đầu tư, Đề xuất dự án đầu tư (Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư do nhà đầu tư đề xuất).

1.2. Về quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai:

- Khoản 1, 4 Điều 33 Luật Nhà ở năm 2023 quy định yêu cầu đối với Dự án đầu tư xây dựng nhà ở như sau:

"1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu chung sau đây:

a) Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ nội dung của chủ trương đầu tư đã được quyết định hoặc chấp thuận và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 5 của Luật này; triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt;

b) Việc phân chia các dự án thành phần (nếu có), phân kỳ đầu tư phải được xác định trong chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng;

c) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhu cầu đặt tên dự án, tên các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được nêu trong chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án đã được phê duyệt, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng;

d) Nội dung dự án đã được phê duyệt phải được chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện đầy đủ; trường hợp điều chỉnh nội dung dự án mà phải điều chỉnh chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước khi điều chỉnh nội dung dự án;

đ) Việc nghiệm thu, bàn giao nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án phải được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường. Tại khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu thì còn phải đáp ứng yêu cầu về phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật;

e) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh hoặc đô thị thông minh thì phải đáp ứng yêu cầu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật; đối với nhà chung cư thì còn phải thiết kế lắp đặt hệ thống hạ tầng viễn thông,

thông tin theo quy định của pháp luật.

(...)

4. Ngoài yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn phải đáp ứng yêu cầu khác tương ứng với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại các điều 49, 53, 60, 81, 95 và 105 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

- Khoản 2 Điều 35 Luật Nhà ở năm 2023 có quy định về Chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở như sau:

“Điều 35. Chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

2. Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai;

c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.”

- Điều 36 Luật Nhà ở 2023 năm có quy định về Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại:

“Điều 36. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này.

2. Được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhân quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai.”

1.3. Về quy định của pháp luật về đất đai:

- Khoản 1, khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 có quy định:

"Điều 127. Sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất:

1. Việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp thực hiện dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này;

b) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;

c) Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này mà nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.

...

6. Người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 của Luật này nhưng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp người đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác có đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án."

- Ngày 30/11/2024, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

- Ngày 01/4/2025, Chính phủ ban hành Nghị định số 75/2025/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, theo đó quy định như sau:

"Điều 4. Lập, thông qua và công bố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo về việc đăng ký nhu cầu thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại Nghị quyết số 171/2024/QH15, trong đó quy định rõ thời hạn đăng ký, nội dung đăng ký theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Việc thông báo được đăng tải trên cổng thông tin, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

2. Tổ chức có nhu cầu thực hiện dự án thì điểm gửi 01 bộ hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh...”

1.4. Về quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản:

- Khoản 1 Điều 83 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 quy định:

“1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản đang hoạt động trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.”

- Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 quy định:

“2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu;

c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.”

- Khoản 1 Điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản quy định như sau:

“1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản căn cứ vốn chủ sở hữu, phương án đầu tư, kinh doanh quyết định việc vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng như tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp bảo đảm:

a) Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;

b) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó;

c) Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp

đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên."

- Điều 11 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 quy định yêu cầu đối với dự án bất động sản như sau:

"1. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Dự án bất động sản phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị.

3. Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan.

4. Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.

5. Dự án bất động sản phải được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài việc đáp ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở."

2. Ý kiến của Sở Tài chính:

2.1. Về thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất:

- Tại Văn bản số 86/CV-HTC, Công ty Cổ phần Thương Mại Hóc Môn thông tin về khu đất đề xuất đầu tư Dự án như sau: "Khu đất Công ty dự định nghiên cứu đề xuất dự án đầu tư có diện tích khoảng 88.919,2 m² tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn. Hiện trạng khu đất bao gồm có các phần diện tích đất nông nghiệp, đất trồng cây và đất ở thổ cư; các phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận".

- Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Thương Mại Hóc Môn không đính kèm Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của các khu đất nêu trên để chứng minh việc Công ty Cổ phần Thương Mại Hóc Môn đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác để thực hiện dự án; Công ty cũng chưa thông tin cụ thể về việc đã hay chưa hoàn tất thủ tục nhận quyền sử dụng đất tại các khu đất đề xuất thực hiện dự án. Do đó, Sở Tài chính chưa có đủ thông tin để có ý kiến cụ thể.

- Trong trường hợp Công ty Cổ phần Thương Mại Hóc Môn chưa hoàn tất thủ tục nhận quyền sử dụng đất (đối với phần diện tích đất khác – không phải là đất ở) tại các khu đất đề xuất thực hiện dự án, Sở Tài chính đề nghị Công ty Cổ phần Thương Mại Hóc Môn liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn việc đăng ký nhu cầu thực hiện dự án thí điểm thực hiện dự án nhà ở

thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ.

2.2. Về việc thực hiện thủ tục quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư:

a) Trường hợp thực hiện quy định về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 75/2025/NĐ-CP:

- Sau khi khu đất đề xuất thực hiện dự án được Hội đồng nhân dân Thành phố chấp thuận đưa vào Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (nếu Dự án thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký nhu cầu thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ), Sở Tài chính đề nghị Công ty Cổ phần Thương Mại Hóc Môn nghiên cứu các quy định, hồ sơ, thủ tục tại mục 1.1 của văn bản này để thực thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án theo quy định.

- Sau khi nhận được hồ sơ, Sở Tài chính sẽ phối hợp với các Cơ quan có liên quan để xem xét, thực hiện các trình tự, thủ tục tiếp theo đối với hồ sơ theo quy định.

b) Trường hợp thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020:

Quy trình, thủ tục theo trường hợp này sẽ được thực hiện nếu Dự án thuộc trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020, trong đó, một trong các điều kiện bắt buộc là nhà đầu tư phải đáp ứng điều kiện đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trên đây là hướng dẫn của Sở Tài chính về quy trình, thủ tục chung theo quy định của pháp luật. Đối với các hồ sơ cụ thể, Sở Tài chính sẽ hướng dẫn, thực hiện các trình tự, thủ tục liên quan theo quy định sau khi nhận được hồ sơ. /

Nơi nhận:

- GD Sở (để b/c);
- Như trên;
- Lưu: VT, P.KTĐN (LDLoc, 8b)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Quách Ngọc Tuấn

MỤC LỤC

A. THÔNG TIN DỰ ÁN	22
1. Tên dự án, địa điểm thực hiện dự án	22
2. Mục tiêu đầu tư	23
2.1. Mục tiêu	23
2.2. Ngành nghề và phạm vi hoạt động theo đăng ký kinh doanh của nhà đầu tư	23
3. Quy mô, loại hình dự án	24
3.1. Quy mô sử dụng đất.....	24
3.2. Quy mô công trình và chỉ tiêu kiến trúc	25
3.3. Loại hình và sản phẩm đầu tư.....	25
3.4. Quy mô dân số và công suất phục vụ	26
3.5. Đặc điểm vị trí và phạm vi quy hoạch.....	26
4. Nhà đầu tư, đơn vị lập báo cáo và hình thức lựa chọn nhà đầu tư	26
4.1. Nhà đầu tư	26
4.2. Đơn vị tư vấn lập báo cáo	27
4.3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	27
5. Thời gian, tiến độ thực hiện.....	28
5.1. Thời hạn hoạt động của dự án	28
5.2. Tiến độ thực hiện dự án	28
5.3. Ghi chú và cam kết tiến độ	30
6. Nhu cầu sử dụng đất, tổng diện tích khu đất	30
6.1. Địa điểm khu đất.....	30
6.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	31
6.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất	32
6.4. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc chủ yếu.....	32
6.5. Đánh giá sự phù hợp và hiệu quả sử dụng đất.....	33
6.6. Giải trình việc đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	33
6.7. Kế hoạch và tiến độ thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	34

6.8. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	34
7. Hình thức đầu tư	34
8. Nguồn vốn và cơ cấu vốn đầu tư dự kiến	35
8.1. Tổng mức đầu tư	35
8.2. Cơ cấu nguồn vốn đầu tư	35
8.3. Phương án huy động vốn	35
8.4. Năng lực và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư	37
B. CĂN CỨ LẬP BÁO CÁO	38
I. Căn cứ pháp lý	38
II. Căn cứ quy hoạch	38
III. Căn cứ chủ trương và văn bản chấp thuận	39
IV. Căn cứ khảo sát, số liệu và tài liệu thiết kế cơ sở	39
C. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU TIỀN KHẢ THI	41
Chương I. Sự cần thiết đầu tư và điều kiện thực hiện	41
1.1. Bối cảnh và định hướng phát triển đô thị khu vực	41
1.2. Hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu vực	44
1.3. Sự cần thiết phải đầu tư dự án	46
1.4. Tính phù hợp với quy hoạch và kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội	48
1.5. Điều kiện triển khai thực hiện dự án	48
1.6. Rủi ro, khó khăn và biện pháp giảm thiểu trong quá trình thực hiện dự án	49
Chương II. Mục tiêu, quy mô và hình thức đầu tư	52
2.1. Mục tiêu dự án	52
2.2. Quy mô dân cư, chỉ tiêu kiến trúc và các thông số kỹ thuật	53
2.3. Các hạng mục công trình chính	53
2.5. Hình thức đầu tư và cơ chế triển khai	56
Chương III. Phương án quy hoạch – thiết kế sơ bộ	58
3.1. Thông số quy hoạch – kiến trúc cơ bản	58
3.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu	59
3.3. Giải pháp hạ tầng kỹ thuật sơ bộ	60
3.4. Vật liệu và công nghệ xây dựng	61

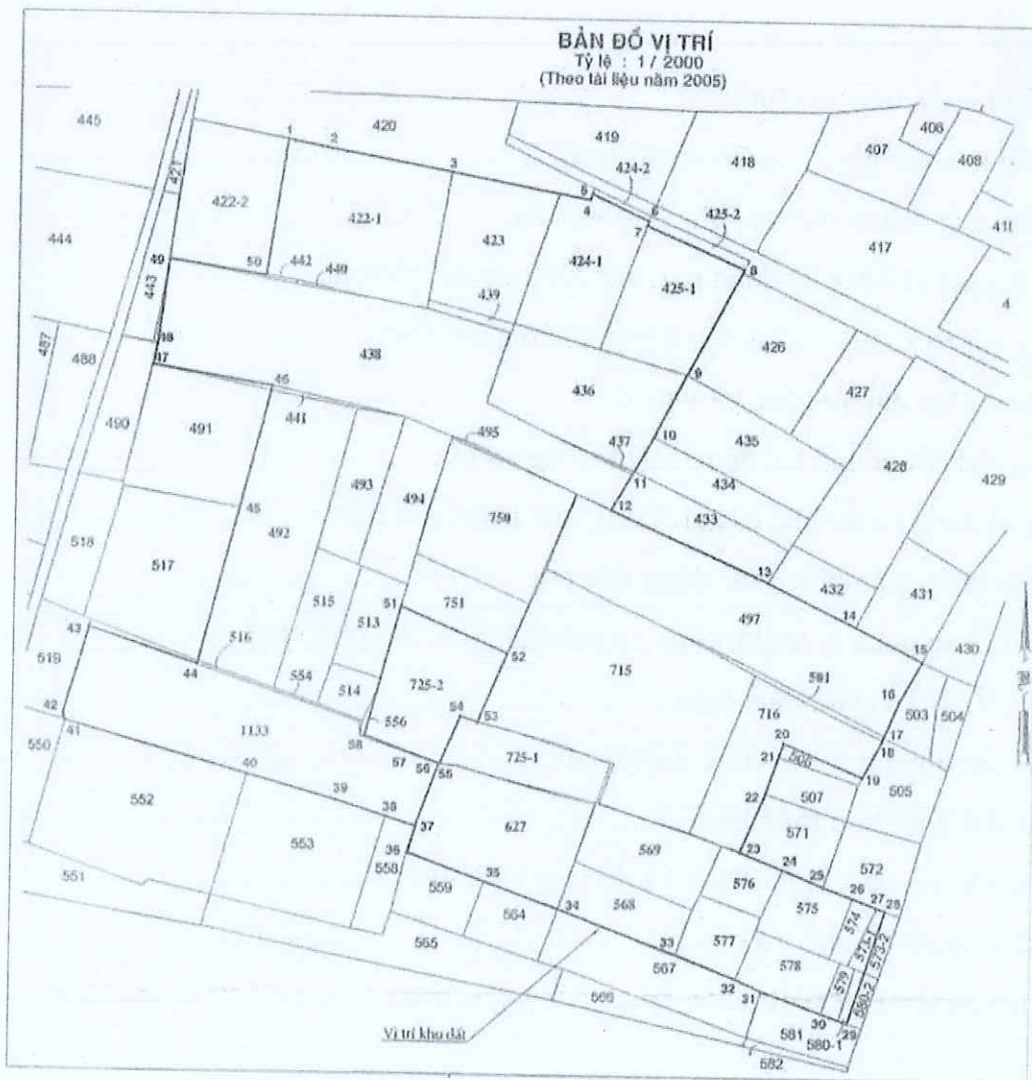
3.5. Tổng hợp đánh giá phương án quy hoạch – thiết kế sơ bộ.....	62
Chương IV. Nhu cầu sử dụng đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	62
4.1. Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất	62
4.2. Kế hoạch thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ	63
4.3. Chi phí giải phóng mặt bằng	64
Chương V. Tổng mức đầu tư và phương án huy động vốn.....	65
5.1. Cơ sở xác định tổng mức đầu tư.....	65
5.2. Tổng mức đầu tư và cơ cấu chi phí	65
5.3. Phương án huy động vốn.....	68
5.4. Tiến độ đầu tư và kế hoạch giải ngân	69
5.5. Đánh giá khả năng tài chính, hiệu quả huy động vốn và quản trị rủi ro dòng vốn sơ bộ	72
Chương VI. Hiệu quả kinh tế – xã hội	73
6.1. Tóm tắt chỉ tiêu tài chính.....	73
6.2. Phân tích chi phí – lợi ích và độ nhạy	74
6.3. Phân tích doanh thu, chi phí và dòng tiền	75
6.4. Hiệu quả xã hội (tác động ra cộng đồng và địa phương)	82
6.5. Các rủi ro xã hội – kinh tế và biện pháp giảm thiểu.....	83
6.6. Các cơ hội đầu tư khác cho dự án.....	84
Chương VII. Đánh giá tác động môi trường sơ bộ.....	86
7.1. Nhận dạng và dự báo các tác động môi trường chính	86
7.2. Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực	86
7.3. Giải pháp quản lý môi trường và cam kết tuân thủ pháp luật	87
Chương VIII. Tổ chức thực hiện	87
8.1. Cơ cấu quản lý và tổ chức điều hành.....	87
8.2. Cơ chế phối hợp triển khai	88
Chương IX. Cơ chế, chính sách và đề xuất kiến nghị	88
9.1. Đề xuất ưu đãi, hỗ trợ đầu tư	88
9.2. Kiến nghị và đề xuất.....	89

A. THÔNG TIN DỰ ÁN

1. Tên dự án, địa điểm thực hiện dự án

1.1. Tên dự án: Khu nhà ở Bà Điểm

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất Công ty dự định đầu tư dự án nhà ở diện tích khoảng 57.425 m² thuộc các thửa số 497, 627, 715, 716, 725-1, 750, 751, 1133, 492, 493, 494, 513, 514, 515, 516, 554, 556, 568, 569, 573-1, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580-1, 422-1, 423, 424-1, 425-1, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 501 tờ bản đồ số 05 (tài liệu 2005), xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, nay là xã Bà Điểm, TP. Hồ Chí Minh (theo bản đồ hiện trạng vị trí số 12559/ĐĐTP ngày 14/7/2025 do Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế - Xây dựng - Đo đạc Thành Phát lập, xem tài liệu phóng to đính kèm)



2. Mục tiêu đầu tư

2.1. Mục tiêu

Dự án Khu nhà ở Bà Điểm được định hướng đầu tư xây dựng thành một khu dân cư hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở thương mại kết hợp công trình công cộng, thương mại – dịch vụ và không gian cây xanh, góp phần chỉnh trang và phát triển đô thị khu vực Bà Điểm – Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với định hướng quy hoạch chung của Thành phố.

Dự án hướng đến việc hình thành khu nhà ở thương mại thấp tầng gồm các dãy nhà liên kế – nhà phố, kết hợp hệ thống công trình công cộng, thương mại – dịch vụ và công viên cây xanh được đầu tư đồng bộ, tạo nên một khu dân cư kiểu mẫu, văn minh, thân thiện với môi trường, đảm bảo an sinh xã hội, cảnh quan và chất lượng sống bền vững cho cư dân trong khu vực.

Thông qua việc khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có của Công ty tại xã Bà Điểm, dự án góp phần tối ưu hóa giá trị sử dụng đất, mở rộng quỹ nhà ở thương mại của Thành phố, đồng thời tạo lập nguồn doanh thu ổn định, lợi nhuận bền vững cho HOTRACO và đóng góp tích cực vào ngân sách địa phương. Ngoài ra, dự án còn thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội khu vực Bà Điểm – Hóc Môn, tạo thêm việc làm cho người lao động trong giai đoạn thi công và vận hành, trở thành điểm nhấn phát triển đô thị mới tại khu vực Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Ngành nghề và phạm vi hoạt động theo đăng ký kinh doanh của nhà đầu tư

Dự án phù hợp với ngành nghề kinh doanh hiện có của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO) theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trong đó mã ngành 6810 (VSIC) cho phép đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hợp pháp của doanh nghiệp.

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Đầu tư xây dựng khu nhà ở, công trình công cộng - thương mại dịch vụ để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định pháp luật.</i>	6810	

3. Quy mô, loại hình dự án

Dự án Khu nhà ở Bà Điểm được định hướng phát triển thành khu nhà ở thương mại thấp tầng kết hợp công trình công cộng và dịch vụ thương mại, với hạ tầng kỹ thuật – xã hội được đầu tư đồng bộ, phục vụ nhu cầu an cư và sinh hoạt của cư dân trong khu vực.

3.1. Quy mô sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất: 57.425 m², trong đó:

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 44.583,5 m², trong đó
 - + Đất nhà ở: 28.237,3 m²
 - + Đất công trình công cộng: 3.372,5 m²
 - + Đất công viên cây xanh nhóm ở: 2.542,8 m²
 - + Đất giao thông nội bộ: 10.430,9 m²
- Đất giao thông: 11.821,5 m²
- Đất cây xanh tập trung, cảnh quan mặt nước: 1.020 m²

Diện tích đất xây dựng công trình theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: 22.322,2 m²;

- + DTXD nhà ở: 20.907,2 m²
- + DTXD công trình công cộng: 1.349 m²
- + DTXD công viên, vườn hoa: 66 m²

Mật độ xây dựng toàn khu: khoảng 50%

Hệ số sử dụng đất toàn khu: 2,5 lần

(Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập và phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

3.2. Quy mô công trình và chỉ tiêu kiến trúc

- Chiều cao công trình tối đa: 20 m
- Số tầng tối đa:
 - + Nhà ở: 5 tầng
 - + Công trình công cộng: 4 tầng
- Diện tích sàn xây dựng toàn khu:
 - + Nhà ở: 104.535,8 m²
 - + Công trình công cộng: 5.020,7 m²
 - + Công viên, vườn hoa: 66 m²

3.3. Loại hình và sản phẩm đầu tư

- Loại hình công trình:
 - + Nhà ở: nhà ở liên kế thấp tầng
 - + Công trình công cộng: trường mầm non, tiểu học, trung tâm thương mại – dịch vụ, nhà văn hóa, khu thể dục thể thao, cơ sở y tế,...
 - + Công trình trong công viên: chòi nghỉ, vệ sinh công cộng, bãi đỗ xe, hạ tầng cảnh quan phụ trợ.
- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: nhà ở, công trình công cộng, công trình thương mại – dịch vụ và tiện ích đô thị đi kèm.

3.4. Quy mô dân số và công suất phục vụ

- Tổng số lượng căn nhà: 188 căn
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 752 người
- Công suất phục vụ: đáp ứng đầy đủ nhu cầu sinh hoạt, giáo dục, thương mại – dịch vụ cho cư dân trong và khu vực lân cận.

3.5. Đặc điểm vị trí và phạm vi quy hoạch

Dự án nằm trong phạm vi khu đô thị hiện hữu mở rộng, thuộc địa bàn xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh, có hệ thống hạ tầng giao thông kết nối thuận lợi với các trục đường chính và khu dân cư lân cận. Khu vực này đang trong quá trình đô thị hóa nhanh, được định hướng phát triển thành vùng dân cư – thương mại – dịch vụ tổng hợp theo quy hoạch chung của Thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời, dự án không nằm trong phạm vi bảo vệ của các di tích lịch sử – văn hóa cấp quốc gia hoặc di tích quốc gia đặc biệt, và không thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử của đô thị đặc biệt theo đồ án Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt. Điều này đảm bảo tính phù hợp về vị trí, quy hoạch và pháp lý, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác triển khai và đầu tư xây dựng dự án.

4. Nhà đầu tư, đơn vị lập báo cáo và hình thức lựa chọn nhà đầu tư

4.1. Nhà đầu tư

Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO)

- Địa chỉ trụ sở: 25 Bà Triệu, Xã Hóc Môn, Tp.HCM
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0302481483
- Tư cách pháp lý: Là doanh nghiệp cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, có đầy đủ năng lực pháp lý, năng lực tài chính, nhân sự và kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư phát triển khu nhà ở thương mại.
- Vai trò: Chủ đầu tư, chịu trách nhiệm toàn bộ về công tác chuẩn bị đầu tư, tổ chức lập dự án, triển khai thực hiện, quản lý, vận hành và kinh doanh sản phẩm bất động sản sau đầu tư.

4.2. Đơn vị tư vấn lập báo cáo

Công ty TNHH Đại Nguyên

- Địa chỉ: 11 Lê Văn Huân, Phường Tân Bình, TP.HCM
- Giấy phép hoạt động: 0303114398
- Vai trò: Đơn vị tư vấn được HOTRACO thuê thực hiện lập Báo cáo Nghiên cứu Tiền khả thi Dự án Khu nhà ở Bà Điểm, chịu trách nhiệm phối hợp với các phòng ban của chủ đầu tư trong quá trình thu thập số liệu, phân tích, xây dựng phương án quy hoạch, kỹ thuật và tài chính của dự án.

4.3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Căn cứ quy định của Luật Đầu tư năm 2020, 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, cùng các quy định pháp luật có liên quan:

Dự án Khu nhà ở Bà Điểm do Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO) đề xuất thực hiện trên quỹ đất do doanh nghiệp nhận chuyển nhượng, sử dụng hợp pháp.

Vì vậy, hình thức lựa chọn nhà đầu tư được xác định như sau: ***Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.***

Việc áp dụng hình thức chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn triển khai các dự án khu nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh. Khu đất thực hiện dự án thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO) và không thuộc danh mục phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020. Do đó, hình thức này đảm bảo tính hợp pháp, phù hợp thực tế và khả thi trong quá trình triển khai dự án khu nhà ở thương mại do doanh nghiệp tư nhân làm chủ đầu tư.

5. Thời gian, tiến độ thực hiện

5.1. Thời hạn hoạt động của dự án

Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO) đề nghị chấp thuận chủ trương để thực hiện Dự án Khu nhà ở Bà Điểm với thời hạn hoạt động là 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư.

Thời hạn này bao gồm toàn bộ giai đoạn đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý – vận hành công trình, và được điều chỉnh cụ thể trong các văn bản pháp lý tiếp theo (nếu có).

5.2. Tiến độ thực hiện dự án

5.2.1. Tiến độ góp vốn và huy động nguồn vốn

- Góp vốn: Hoàn thành trong vòng 36 tháng kể từ ngày được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.
- Huy động vốn từ tổ chức tín dụng: Thực hiện theo tiến độ xây dựng, phù hợp với kế hoạch giải ngân và tiến độ thi công thực tế từng giai đoạn của dự án.
- Huy động vốn từ khách hàng: Công ty sẽ thực hiện huy động vốn theo quy định pháp luật sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành văn bản xác nhận đủ điều kiện huy động vốn.

5.2.2. Tiến độ triển khai các hạng mục hoạt động chính của dự án

Giai đoạn	Nội dung công việc chủ yếu	Thời gian dự kiến	Ghi chú
Chuẩn bị đầu tư (2026-2028)	Hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến đầu tư, đất đai, quy hoạch, thẩm định thiết kế cơ sở, cấp giấy phép xây dựng, đấu thầu/chỉ định thầu	Trong vòng 24 tháng kể từ ngày được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Giai đoạn tiền xây dựng
Xây dựng cơ bản (2027-2029)	Tổ chức thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình nhà ở và công trình công cộng	Trong vòng 24 tháng kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng	Giai đoạn xây dựng chính
Hoàn thiện và nghiệm thu (2029-2030)	Hoàn thành công tác xây dựng, nghiệm thu công trình, hoàn tất hồ sơ hoàn công và các thủ tục pháp lý liên quan	Trong vòng 12 tháng kể từ khi kết thúc giai đoạn xây dựng cơ bản	Giai đoạn hoàn thiện
Kinh doanh – vận hành (từ 2031)	Tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua sản phẩm nhà ở và công trình thương mại – dịch vụ; đưa công trình vào sử dụng	Sau khi nghiệm thu và được phép đưa vào hoạt động	Giai đoạn khai thác vận hành

5.2.3. Khung tiến độ dự kiến (trường hợp chủ trương chấp thuận giữa năm 2026)

Giai đoạn	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Chuẩn bị đầu tư	■	■	■			
Xây dựng cơ bản		■	■	■		
Hoàn thiện nghiệm thu				■	■	
Kinh doanh – vận hành						■

(Biểu đồ minh họa tiến độ mang tính tham khảo; thời gian cụ thể sẽ được điều chỉnh trong giai đoạn lập dự án đầu tư và kế hoạch triển khai chi tiết)

5.3. Ghi chú và cam kết tiến độ

Chủ đầu tư cam kết **bổ trí đủ nguồn lực tài chính, nhân sự và quản trị** để đảm bảo tiến độ dự án theo đúng kế hoạch nêu trên. Mọi thay đổi tiến độ (nếu có) sẽ được báo cáo và xin ý kiến chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng.

6. Nhu cầu sử dụng đất, tổng diện tích khu đất

6.1. Địa điểm khu đất

Dự án Khu nhà ở Bà Điểm được đề xuất thực hiện tại xã Bà Điểm, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Địa chỉ khu đất: Xã Bà Điểm, TP. Hồ Chí Minh.

- Tổng diện tích khu đất: 57.425 m².
- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 44.583,5 m².
- Ranh giới khu đất:
 - + Phía Đông Nam: Giáp đường Kênh Trung Ương (đường D3) và các khu đất trống liền kề.
 - + Các phía còn lại: Giáp đất trống liền kề.

(Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 12559/ĐĐTP ngày 14/7/2025 do Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế – Xây dựng – Đo Dạc Thành Phát lập.)

6.2. Hiện trạng sử dụng đất

Theo quy định pháp luật về đất đai và các văn bản liên quan, căn cứ theo công văn số 2632/UBND-KTHT&ĐT ngày 29/5/2025 của UBND huyện Hóc Môn về việc đề xuất đầu tư dự án nhà ở tại xã Bà Điểm của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn. Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn, nay là xã Bà Điểm, được duyệt tại Quyết định số 3482/QĐ-UBND ngày 29/6/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Bảng 6.1. Hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	56.391,8	98
2	Đất kênh rạch, đường	1.033,2	2
TỔNG		57.425	100

Hiện trạng khu đất chủ yếu là đất nông nghiệp và đất trống, chưa có công trình xây dựng kiên cố; vị trí thuận lợi về giao thông, dễ dàng kết nối với khu dân cư hiện hữu lân cận.

6.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất là 57.425 m², trong đó 44.583,5 m² được xác định phù hợp quy hoạch để phát triển dự án khu nhà ở thương mại – dân cư. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu dự kiến được phân bổ như sau:

Bảng 6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu dự kiến

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	SỐ CĂN	DÂN SỐ
I	ĐẤT NHÓM Ở XDM	44.583,5	100,00		
I.1	Đất ở (nhà liên kế)	28.237,3	63,34	188	752
I.2	Đất CTCC	3.372,5	7,56		
I.3	Đất CVCX nhóm ở	2.542,8	5,70		
I.4	Đất GT nội bộ	10.430,9	23,40		
II	Đất cây xanh tập trung, cảnh quan mặt nước	1.020			
III	Đất giao thông	11.821,5			
Tổng		57.425			

6.4. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc chủ yếu

Bảng 6.3. Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc dự kiến

STT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ CĂN	DÂN SỐ	MĐXD (%)	DTXD (m ²)	TẦNG CAO	DT SÀN XD (m ²)	HỆ SỐ SDD
I	ĐẤT NHÓM Ở XDM	44.583,5	188	752	50,07	22.322,2		109.622,5	2,46
I.1	Đất ở (Nhà liên kế)	28.237,3	188	752	60-80	20.907,2	5	104.535,8	
I.2	Đất CTCC	3.372,5			40	1.349,0	4	5.020,7	
I.3	Đất CVCX nhóm ở	2.542,8			5,0	66,0	1	66,0	
I.4	Đất GT nội bộ	10.430,9							

6.5. Đánh giá sự phù hợp và hiệu quả sử dụng đất

Quy mô và cơ cấu sử dụng đất của dự án phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Bà Điểm đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Dự án không nằm trong khu vực bảo tồn di tích lịch sử – văn hóa, đồng thời không thuộc vùng hạn chế phát triển hoặc khu vực nội đô lịch sử của đô thị đặc biệt theo định hướng quy hoạch chung của Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc tổ chức sử dụng đất theo mô hình khu nhà ở thương mại thấp tầng kết hợp công trình công cộng, dịch vụ và cây xanh giúp khai thác hiệu quả quỹ đất, đồng thời góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực, tạo động lực thúc đẩy phát triển đô thị bền vững tại địa bàn xã Bà Điểm.

6.6. Giải trình việc đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ Điều 116, Điều 119 và Điều 121 của Luật Đất đai năm 2024, Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO) đáp ứng đầy đủ các điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, cụ thể như sau:

- Phù hợp kế hoạch sử dụng đất: Sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, Công ty sẽ đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của xã Bà Điểm, làm cơ sở để thực hiện việc giao đất, cho thuê đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định.
- Chuyển mục đích sử dụng đất: Công ty sẽ thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp sau khi được UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật về đất đai.
- Tình trạng sử dụng đất: Công ty không có vi phạm pháp luật về đất đai, không bị xử lý hành chính hoặc thu hồi đất trong các trường hợp sử dụng đất do Nhà nước giao hoặc cho thuê để thực hiện dự án đầu tư khác.

6.7. Kế hoạch và tiến độ thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Dự kiến, toàn bộ thủ tục giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án sẽ được hoàn thành trong vòng 24 tháng kể từ ngày dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư.

6.8. Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điều 79 của Luật Đất đai năm 2024. Do đó, không phát sinh yêu cầu lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trường hợp trong quá trình rà soát ranh giới đất có phát sinh diện tích đất cần bồi thường, hỗ trợ, Công ty sẽ phối hợp với cơ quan có thẩm quyền lập và trình duyệt phương án theo quy định.

7. Hình thức đầu tư

Dự án Khu nhà ở Bà Điểm được thực hiện theo hình thức đầu tư tư nhân (xã hội hóa), không sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài ngân sách.

Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO), tự chịu trách nhiệm huy động các nguồn vốn hợp pháp để triển khai dự án, bao gồm:

- Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp;
- Vốn vay tín dụng từ các tổ chức tài chính, ngân hàng;
- Vốn huy động từ khách hàng và đối tác theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Dự án không thuộc loại hình đầu tư công hoặc đầu tư theo phương thức đối tác công – tư (PPP). Việc triển khai dự án được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023.

8. Nguồn vốn và cơ cấu vốn đầu tư dự kiến

8.1. Tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư của Dự án Khu nhà ở Bà Điểm được xác định là 1.221.096.310.901 VNĐ (Bằng chữ: Một nghìn hai trăm hai mươi một tỷ, không trăm chín mươi sáu triệu, ba trăm mười nghìn, chín trăm lẻ một đồng).

Tổng mức đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, xây dựng công trình, thiết bị, chi phí tư vấn, chi phí quản lý dự án, lãi vay trong thời gian xây dựng, và dự phòng phí.

8.2. Cơ cấu nguồn vốn đầu tư

Cơ cấu nguồn vốn đầu tư được tổng hợp như sau:

STT	Cơ cấu nguồn vốn	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng nhu cầu vốn đầu tư	1.221.096.310.901	100%
2	Vốn chủ sở hữu	290.910.782.576	24%
3	Tiền thu từ khách hàng	639.274.745.750	52%
4	Vốn vay	290.910.782.576	24%

Các chỉ tiêu tài chính cơ sở:

- Lãi vay trung bình: 11%/năm
- Tỷ suất chiết khấu: 11%/năm
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%

8.3. Phương án huy động vốn

a) Vốn chủ sở hữu

Được góp bởi Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO) với giá trị 290.910.782.576 VNĐ, chiếm 24% tổng mức đầu tư.

b) Vốn vay tín dụng

Chủ đầu tư dự kiến vay 290.910.782.576 VNĐ (chiếm khoảng 24% tổng mức đầu tư) từ các tổ chức tín dụng, với lãi suất trung bình 11%/năm. Nguồn vốn vay được giải ngân theo tiến độ xây dựng và hoàn trả dần bằng doanh thu bán hàng sau khi dự án đi vào khai thác.

c) Vốn huy động từ khách hàng

Chủ đầu tư dự kiến huy động 639.274.745.750 VNĐ (chiếm 52% tổng mức đầu tư) từ khách hàng mua sản phẩm nhà ở của dự án, theo đúng quy định của Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023. Việc huy động vốn chỉ được thực hiện sau khi dự án đủ điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai, và đã được xác nhận đủ điều kiện huy động vốn.

Phương thức huy động dự kiến theo tiến độ thanh toán của khách hàng như sau:

Đợt thanh toán	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
Lần 1	~30%	Khi ký hợp đồng mua bán (bao gồm tiền đặt cọc)
Lần 2 – 4	~50%	Theo tiến độ xây dựng thực tế
Lần 5	≤ 95%	Khi bàn giao nhà, chưa nhận Giấy chứng nhận
Lần cuối	~5%	Khi khách hàng được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Việc huy động vốn từ khách hàng được thực hiện đúng theo Điều 24 và Điều 25 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023, đảm bảo tính pháp lý và an toàn tài chính cho nhà đầu tư cũng như người mua nhà.

d) Lợi nhuận để lại để tái đầu tư

Không có. Toàn bộ lợi nhuận thu được sẽ được hạch toán theo quy định của pháp luật về thuế và tài chính doanh nghiệp.

8.4. Năng lực và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư

Về năng lực tài chính thực hiện dự án, theo Báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất (2024), Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn có vốn chủ sở hữu 303.016.000.000 VNĐ, tương đương 24,8% tổng mức đầu tư của dự án. Do đó, Công ty đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2023).

Về nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án, căn cứ Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 25, 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, nhà đầu tư phải ký quỹ hoặc có bảo lãnh ngân hàng để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Số tiền ký quỹ được tính theo nguyên tắc lũy tiến từng phần như sau: $[300.000.000.000 \times 3\% + 700.000.000.000 \times 2\% + 221.096.310.901 \times 1\%] = 25.210.963.109$ VND (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ, hai trăm hai mươi triệu, chín trăm sáu mươi ba nghìn, một trăm lẻ chín đồng).

B. CĂN CỨ LẬP BÁO CÁO

I. Căn cứ pháp lý

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án *Khu nhà ở Bà Điểm* được lập trên cơ sở các quy định pháp luật hiện hành, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (sửa đổi, bổ sung năm 2020);
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 và 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;
- Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (có hiệu lực từ năm 2024);
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (có hiệu lực từ ngày 1/1/2025);
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;
- Các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, gồm:
 - + Nghị định số 10/2023/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung các nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;
 - + Nghị định số 15/2021/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
 - + Nghị định số 35/2023/NĐ-CP về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;
- Các Thông tư của Bộ Xây dựng (Thông tư 08/2005/TT-BXD ngày 06/5/2005, Thông tư 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016), Bộ Kế hoạch và Đầu tư (Thông tư 02/2016/TT-BKHĐT ngày 01/3/2016),... có liên quan đến công tác lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và báo cáo nghiên cứu tiền khả thi.

II. Căn cứ quy hoạch

- Quy hoạch chung xã Bà Điểm – Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;
- Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư xã Bà Điểm, được phê duyệt tại Quyết định số 3482/QĐ-UBND ngày 29/6/2013 của UBND TP. Hồ Chí Minh;

- Quy hoạch sử dụng đất TP. Hồ Chí Minh giai đoạn 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó khu đất dự án được xác định phù hợp mục đích phát triển đô thị và nhà ở thương mại;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số 12559/ĐĐTĐP ngày 14/7/2025 do Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế – Xây dựng – Đo đạc Thành Phát lập, xác định ranh giới và diện tích khu đất dự án là 57.425 m²;
- Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của xã Bà Điểm, trong đó khu đất thuộc phạm vi được phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở đô thị theo quy định.

III. Căn cứ chủ trương và văn bản chấp thuận

- Công văn số 2632/UBND-KTHT&ĐT ngày 29/5/2025 của UBND huyện Hóc Môn về việc đề xuất đầu tư dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO);
- Tờ trình số 85/HTC ngày 10/6/2025 của Công ty CPTM Hóc Môn gửi Hội đồng Quản trị về việc xin chủ trương đầu tư xây dựng tại dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn
- Công văn số 86/CV-HTC ngày 10/6/2025 của Công ty CPTM Hóc Môn gửi Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh về việc xin chủ trương đầu tư xây dựng tại dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn
- Nghị quyết số 10/2025/NQ-HĐQT ngày 12/6/2025 của Công ty CPTM Hóc Môn về việc chọn vị trí đầu tư dự án nhà ở Xã Xuân Thới Thượng theo Tờ trình số 85/HTC ngày 10/6/2025.
- Văn bản số 7664/STC-KTĐN ngày 25/6/2025 của Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty CPTM Hóc Môn về việc chủ trương đầu tư xây dựng tại dự án nhà ở tại xã Xuân Thới Thượng, huyện Hóc Môn
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO), xác nhận năng lực pháp lý và ngành nghề kinh doanh phù hợp (mã ngành 6810 – Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu hoặc đi thuê);

IV. Căn cứ khảo sát, số liệu và tài liệu thiết kế cơ sở

- Kết quả khảo sát hiện trạng sử dụng đất, địa hình... khu đất tại xã Bà Điểm (trước đây là xã Xuân Thới Thượng,) – TP. Hồ Chí Minh;
- Hồ sơ đo đạc và bản đồ hiện trạng vị trí khu đất do Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế – Xây dựng – Đo Đạc Thành Phát thực hiện;
- Các tài liệu thiết kế cơ sở và phương án quy hoạch sơ bộ do Công ty TNHH Đại Nguyễn (đơn vị tư vấn lập báo cáo) phối hợp cùng HOTRACO xây dựng;
- Số liệu về tổng mức đầu tư, cơ cấu vốn, tiến độ triển khai và nhu cầu sử dụng đất được xác định trong báo cáo tài chính, kế hoạch đầu tư giai đoạn 2025–2030 của HOTRACO;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN, TCVN) hiện hành áp dụng cho công trình nhà ở và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

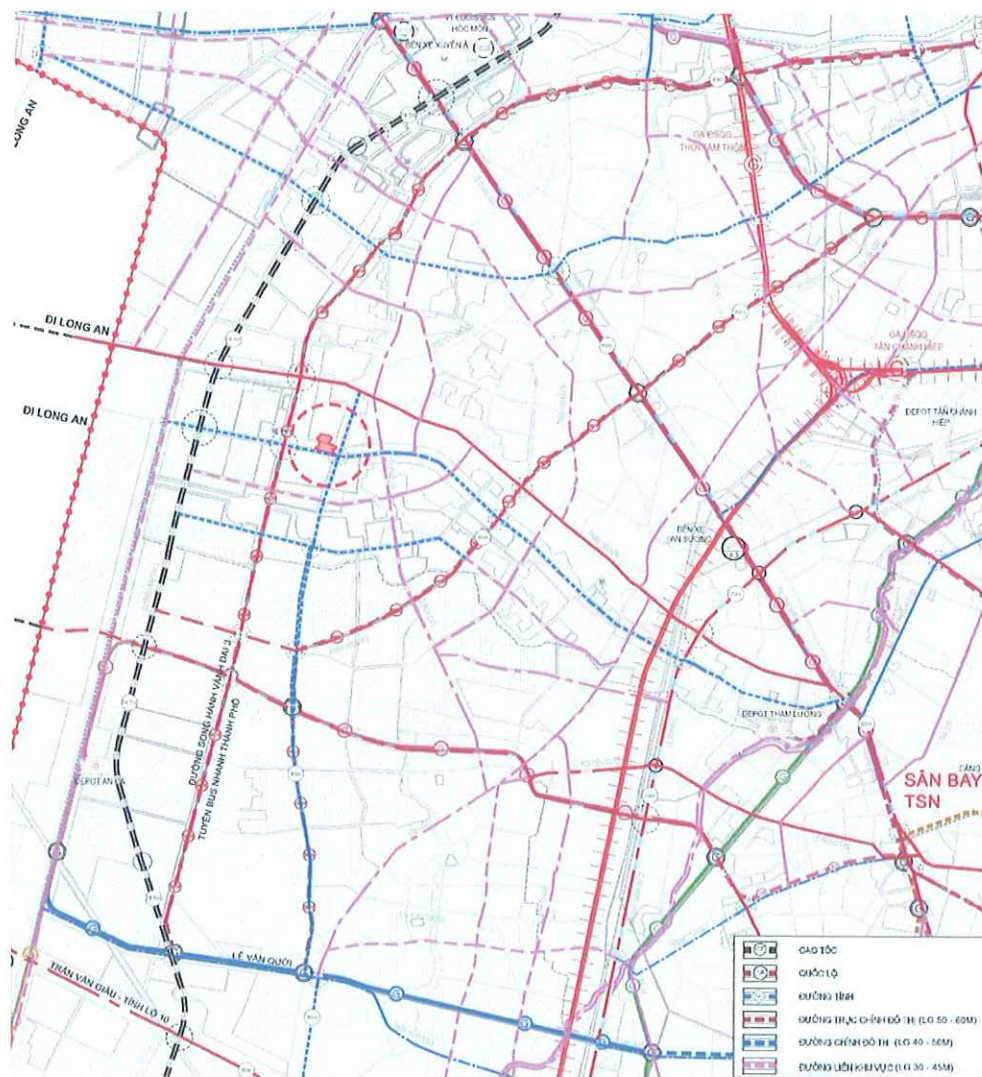
C. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU TIỀN KHẢ THI

Chương I. Sự cần thiết đầu tư và điều kiện thực hiện

1.1. Bối cảnh và định hướng phát triển đô thị khu vực

Xã Bà Điểm nằm ở vị trí chiến lược phía Tây Bắc TP. Hồ Chí Minh, là cửa ngõ kết nối giữa trung tâm thành phố với các tỉnh Tây Ninh, Bình Dương và Long An. Trong Quy hoạch phát triển không gian đô thị TP. Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn 2060, khu vực Hóc Môn – Củ Chi được xác định là đô thị vệ tinh quan trọng, đóng vai trò là trung tâm công nghiệp – thương mại – dân cư và đô thị sinh thái phía Tây Bắc.

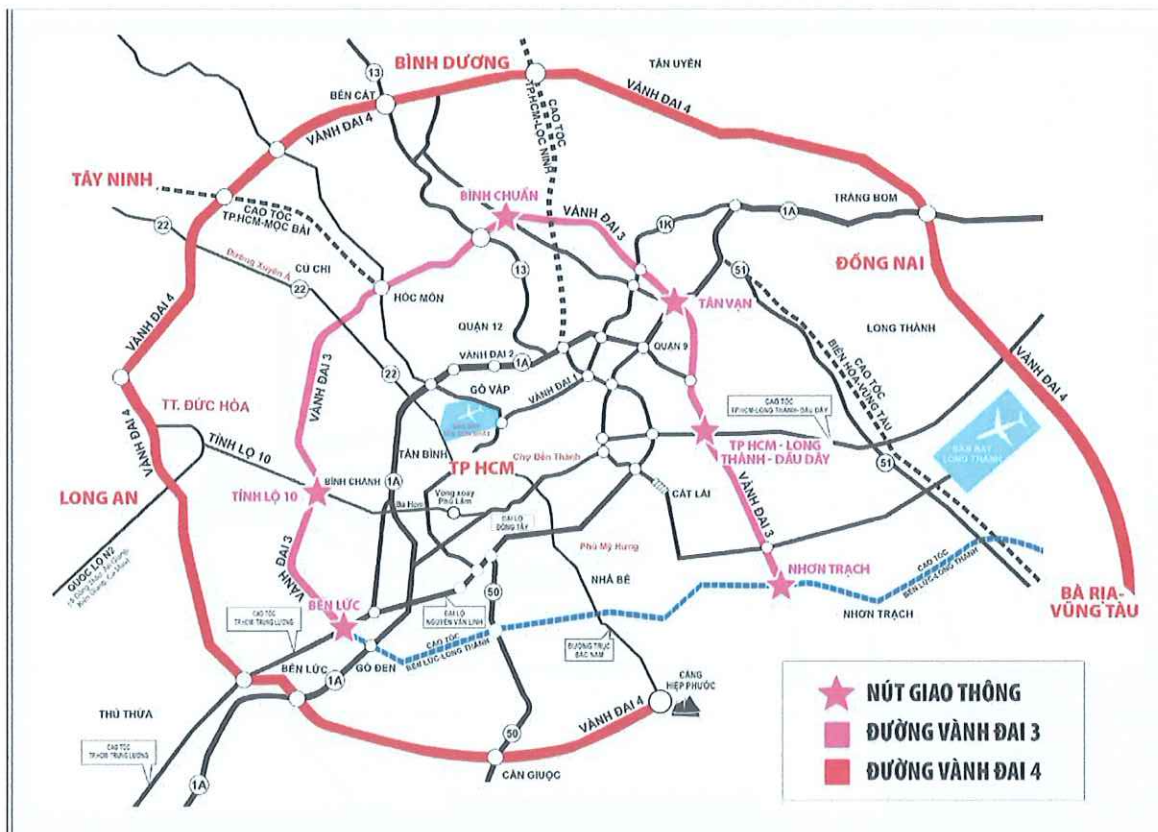
Sơ đồ giao thông khu dự án và các khu vực lân cận



Khu vực xã Xuân Thới Thượng, nay là xã Bà Điểm nói riêng đang có sự chuyển dịch mạnh mẽ từ nông nghiệp sang đô thị – dịch vụ, thể hiện qua các dự án và hạ tầng đang được đầu tư.

Dự án nằm rất gần các trục giao thông huyết mạch như Quốc lộ 22, Vành đai 3, Tỉnh lộ 9 và tuyến Metro số 2 (Bến Thành – Tham Lương – Củ Chi), cho phép kết nối nhanh chóng với trung tâm thành phố, sân bay Tân Sơn Nhất và các khu công nghiệp lân cận. Trong đó, tuyến Metro số 2 được xem là trục giao thông đô thị chiến lược kết nối khu Tây Bắc với nội đô của TP.HCM.

Bản đồ đường vành đai 3 kết hợp với các tuyến đường khác tạo thành hệ thống giao thông khép kín khu vực TPHCM



Hướng tuyến và các ga của tuyến metro 2



Dự án hưởng lợi rõ nét từ các dự án đô thị quy mô lớn xung quanh, trong đó có Khu đô thị Đại học Quốc tế Việt Nam - Vinhomes Hóc Môn (quy mô 924 ha) do Tập đoàn Vingroup đầu tư đóng vai trò tiên phong mở làn sóng phát triển bất động sản tại khu vực Tây Bắc TP.HCM. Sự hiện diện của Vingroup và các dự án có quy mô lớn đã kích hoạt chuỗi hạ tầng đô thị, dịch vụ và thu hút dòng dân cư mới vào khu vực xã Bà Điểm.

Bản đồ vị trí dự án Vinhomes Hóc Môn và dự án Khu nhà ở Bà Điểm

Khu vực triển khai dự án nằm trên tuyến giao thương phát triển mạnh giữa TP.HCM – Củ Chi – Tây Ninh, thu hút lượng lớn người lao động và học sinh sinh viên di chuyển về thành phố để làm việc và học tập. Điều này tạo nên cơ hội lớn cho dự án khi đảm bảo nhu cầu nhà ở, dịch vụ và tiện ích tại vùng đô thị đang mở rộng — là vị trí đáng chú ý để phát triển dự án nhà ở thương mại theo hướng “đón đầu” xu hướng dịch chuyển dân cư và hạ tầng.

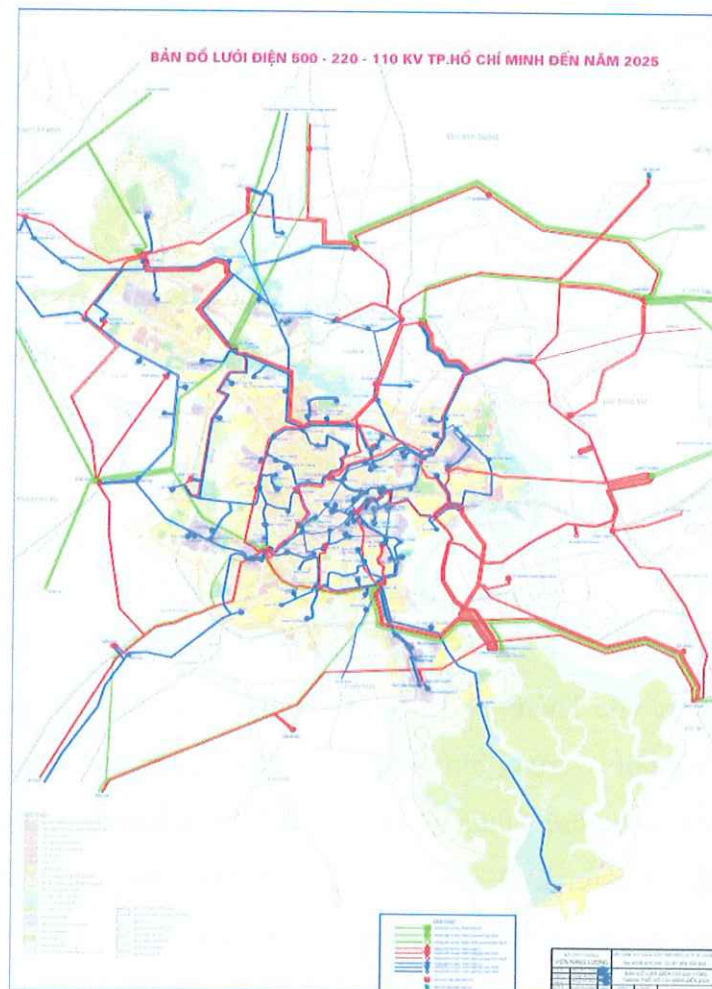
Dù sở hữu vị trí tiềm năng và quỹ đất rộng, khu vực hiện chưa có nhiều dự án nhà ở thương mại đồng bộ và quy mô lớn, tạo ra dư địa phát triển và biên độ sinh lời cao cho các nhà đầu tư tiên phong. Việc hình thành các khu dân cư hiện đại sẽ góp phần hoàn thiện cấu trúc đô thị khu Tây Bắc, thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của toàn vùng.

1.2. Hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu vực

Khu đất dự án có tổng diện tích 57.425 m², trong đó 44.583,5 m² phù hợp quy hoạch đất ở đô thị. Hiện trạng là đất nông nghiệp bằng phẳng, chưa có công trình xây dựng, thuận lợi cho giải phóng mặt bằng và thi công. Dự án nằm tại xã Bà Điểm, thuộc vùng phát triển đô thị mở rộng của TP.HCM, tiếp giáp đường Kênh Trung Ương (D3)

và gần các trục giao thông lớn như Quốc lộ 22, Vành đai 3 và Tỉnh lộ 9, tạo lợi thế về liên kết vùng và kết nối logistics đến trung tâm thành phố và các khu công nghiệp trọng điểm như Tân Phú Trung, Đông Nam, Tân Hiệp, Đức Hòa 3. Khu vực đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật tương đối đồng bộ, thuận tiện cho việc đấu nối và triển khai dự án.

Khu vực dự án nằm trong phạm vi cấp điện của Công ty Điện lực Hóc Môn (thuộc Tổng Công ty Điện lực TP.HCM – EVNHCMC). Hiện có lưới điện 220kV và 110kV truyền tải chính chạy dọc các trục giao thông lớn như Quốc lộ 22 và Tỉnh lộ 9, cùng mạng điện trung thế 22kV phủ khắp địa bàn. Hệ thống điện trung – hạ thế đã được đầu tư đến các tuyến đường chính, đủ điều kiện để đấu nối cấp điện cho toàn bộ khu nhà ở, công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật của dự án. (Sơ đồ lưới điện truyền tải do EVNHCMC cung cấp, tham khảo tài liệu phóng to đính kèm)



Nguồn cấp nước khu vực do Công ty TNHH MTV Nước Ngầm Sài Gòn (thuộc SAWACO) quản lý, được dẫn từ Nhà máy nước Tân Hiệp thông qua tuyến ống truyền dẫn D400–D300 chạy dọc Tỉnh lộ 9 và Phan Văn Hớn. Hệ thống ống phân phối D125–D180 đã được đầu tư đến khu vực xã Bà Điểm, bảo đảm khả năng đấu nối trực tiếp vào mạng cấp nước đô thị hiện hữu phục vụ cấp nước sinh hoạt và dịch vụ cho dự án.

Khu vực xã Bà Điểm hiện đã được quy hoạch và từng bước đầu tư hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa – nước thải tách riêng, theo quy hoạch cấp thoát nước đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh. Mạng lưới thoát nước khu vực được hướng thoát về các tuyến kênh, rạch chính như kênh Trung Ương, đồng thời tận dụng các tuyến cống, mương hiện hữu dọc các trục giao thông chính (như Tỉnh lộ 9, Phan Văn Hớn) làm tuyến thoát nước cấp 1, đảm bảo khả năng tiêu thoát nước khu vực.

Hệ thống cống dọc và giếng thu nước mưa hiện hữu đã được bố trí dọc các tuyến đường chính, cho phép dự án có thể đấu nối hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt vào mạng lưới công cộng hiện có theo đúng quy hoạch cấp thoát nước và quy chuẩn kỹ thuật hạ tầng đô thị hiện hành của TP. Hồ Chí Minh.

Về hạ tầng xã hội, trong bán kính 5–7 km quanh khu đất có đầy đủ các tiện ích như trường học các cấp, trạm y tế, chợ, trung tâm hành chính và khu công nghiệp, đáp ứng tốt nhu cầu sinh hoạt, học tập và làm việc của cư dân tương lai.

1.3. Sự cần thiết phải đầu tư dự án

Việc đầu tư Dự án Khu nhà ở Bà Điểm là cần thiết và kịp thời trong bối cảnh khu vực Hóc Môn – Tây Bắc TP.HCM đang trở thành một trong những hướng phát triển đô thị chiến lược của Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thống kê dân số năm 2024, Hóc Môn có mật độ dân số trung bình khoảng 4.964 người/km², thấp hơn đáng kể so với các quận nội thành như Quận 6 cũ (37.857 người/km²), Quận 4 cũ (48.746 người/km²) hay Phú Nhuận cũ (33.402 người/km²). Điều này cho thấy Hóc Môn vẫn còn dư địa lớn để phát triển dân cư, mở rộng không gian đô thị và đầu tư hạ tầng xã hội – kỹ thuật, trở thành khu vực thu hút dân số giãn ra từ trung tâm trong giai đoạn tới.

Theo Chương trình phát triển nhà ở TP.HCM giai đoạn 2021 – 2030 và định hướng tại Quy hoạch không gian phát triển TP.HCM đến năm 2060, khu vực Tây Bắc Thành phố (bao gồm Hóc Môn, Củ Chi, Đức Hòa, Bình Chánh, Nhà Bè) sẽ được quy hoạch trở thành các “thành phố thuộc TP.HCM”, phát triển mạnh đô thị dân cư, thương mại – dịch vụ, công nghiệp công nghệ cao và nhà ở thương mại giá hợp lý nhằm giảm dân nội đô, tái phân bố dân cư và hình thành chuỗi đô thị vệ tinh hiện đại (nguồn: *Cafef.vn*, 03/01/2025).

Hiện nay, quỹ đất tại Hóc Môn còn tương đối dồi dào, giá bán dựa trên khảo sát giá sơ bộ tại khu vực hẻm loại 2 đường Dương Công Khi từ 29-36 triệu đồng/m². Tại các khu dân cư dọc Tỉnh lộ 9, Phan Văn Hớn và Quốc lộ 22, giá đất trung bình 25 – 35 triệu đồng/m², thấp hơn đáng kể so với các khu vực giáp ranh như Quận 12, Tân Phú, Bình Tân (dao động 60 – 90 triệu đồng/m²). Sự chênh lệch này phản ánh tiềm năng tăng trưởng và dư địa sinh lời lớn, đặc biệt trong bối cảnh khu Tây Bắc đang được đầu tư mạnh mẽ về hạ tầng, gồm các công trình trọng điểm:

- Vành đai 3 TP.HCM (khởi công năm 2023, dự kiến hoàn thành 2026);
- Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài, trục kết nối chiến lược giữa TP.HCM và Tây Ninh;
- Tuyến Metro số 2 (Bến Thành – Tham Lương – Củ Chi) đang được đẩy nhanh tiến độ chuẩn bị đầu tư.

Với lợi thế hạ tầng và vị trí kết nối thuận lợi, Dự án Khu nhà ở Bà Điểm không chỉ giúp phát triển hạ tầng xã hội và kỹ thuật đồng bộ, mà còn góp phần giảm áp lực dân cư, giao thông và hạ tầng nội đô TP.HCM. Dự án có quy mô hơn 57.000 m², được quy hoạch tích hợp nhà ở liên kế – nhà phố, công trình công cộng, thương mại – dịch vụ và công viên cây xanh, hình thành một khu dân cư hiện đại, văn minh, thân thiện với môi trường, phù hợp với định hướng phát triển bền vững của xã Bà Điểm.

Từ góc độ kinh tế – xã hội, dự án sẽ đóng góp trực tiếp cho ngân sách địa phương thông qua tiền sử dụng đất, thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phí hạ tầng, đồng thời tạo việc làm cho hàng trăm lao động địa phương trong giai đoạn thi công và vận hành.

Sự hình thành của các dự án này đang tạo thành cụm đô thị – dân cư mới phía Tây Bắc TP.HCM, với không gian sống, hạ tầng và dịch vụ ngày càng hoàn thiện, trong đó Khu nhà ở Bà Điểm đóng vai trò bổ sung quỹ nhà ở thương mại tầm trung, phù hợp với nhu cầu thực tế và xu hướng phát triển đô thị bền vững của Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Tính phù hợp với quy hoạch và kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội

Dự án Khu nhà ở Bà Điểm phù hợp với định hướng quy hoạch và kế hoạch phát triển của TP.HCM, khi nằm trong khu vực được xác định theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Bà Điểm (QĐ 3482/QĐ-UBND ngày 29/6/2013) là đất nhóm nhà ở hiện hữu kết hợp xây mới, đất cây xanh, mặt nước và đất giao thông. Đồng thời, dự án cũng phù hợp với Chiến lược phát triển kinh tế – xã hội TP.HCM đến năm 2030, định hướng khu Tây Bắc trở thành hướng phát triển đô thị – công nghiệp trọng điểm, góp phần giảm dân nội thành và hình thành các đô thị vệ tinh hỗ trợ trung tâm thành phố.

1.5. Điều kiện triển khai thực hiện dự án

a) Điều kiện pháp lý:

Tuân thủ quy định tại Luật Đầu tư 2020, Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh BĐS 2023; công văn số 2632/UBND-KTHT&ĐT ngày 29/5/2025 của UBND huyện Hóc Môn về đề xuất đầu tư và các văn bản pháp lý khác được nêu rõ ở mục B của báo cáo này.

b) Điều kiện kỹ thuật:

Khu đất có địa hình bằng phẳng, ổn định, ít biến động về địa chất, thuận lợi cho công tác thi công và triển khai xây dựng. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực tương đối hoàn chỉnh, thuận tiện trong việc đấu nối giao thông, cấp – thoát nước, cấp điện và hạ tầng viễn thông. Vị trí dự án nằm gần các trục giao thông chính như Quốc lộ 22, Tỉnh lộ 9 và Vành đai 3, giúp rút ngắn thời gian di chuyển, giảm chi phí vận chuyển hàng hóa, đồng thời nâng cao khả năng kết nối và giá trị thương mại – dân cư của khu vực. Trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, các đơn vị tư vấn chuyên ngành sẽ tiến hành khảo sát, đánh giá chi tiết điều kiện địa chất, thủy văn và các yếu tố kỹ thuật liên

quan nhằm bảo đảm cơ sở dữ liệu đầy đủ phục vụ công tác thiết kế, thi công và quản lý chất lượng công trình theo quy định.

c) Điều kiện tài chính:

Tổng vốn đầu tư của dự án là 1.221.096.310.901 VNĐ, trong đó vốn chủ sở hữu chiếm 24%. Chủ đầu tư HOTRACO có năng lực tài chính, kinh nghiệm triển khai các dự án tương tự, đồng thời có khả năng huy động vốn từ các tổ chức tín dụng và khách hàng theo quy định của pháp luật. Cơ cấu vốn của dự án được thiết kế hợp lý, đảm bảo an toàn tài chính và tính bền vững trong quá trình thực hiện và vận hành dự án.

d) Điều kiện xã hội:

Khu vực dự án có dân cư ổn định, không xuất hiện các yếu tố nhạy cảm về văn hóa, tín ngưỡng hay di tích lịch sử. Đồng thời, dự án không gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường tự nhiên và xã hội, phù hợp với định hướng phát triển bền vững và tăng trưởng xanh của TP.HCM.

1.6. Rủi ro, khó khăn và biện pháp giảm thiểu trong quá trình thực hiện dự án

a) Rủi ro về hạ tầng kỹ thuật – giao thông kết nối

Một số tuyến đường kết nối chính như Tỉnh lộ 9, đường Kênh Trung Ương (D3) và các tuyến nội khu khu vực xã Bà Điểm đang trong giai đoạn hoàn thiện, có thể gây áp lực giao thông tạm thời trong quá trình thi công và khai thác.

Chủ đầu tư phối hợp với cơ quan ban ngành có thẩm quyền và các đơn vị hạ tầng đô thị để đẩy nhanh tiến độ cải tạo, mở rộng tuyến đường kết nối dự án. Trong nội khu, thiết kế lộ giới hợp lý, bố trí giao thông vòng tránh và bãi đỗ xe phân tán, giảm áp lực lên trục chính.

b) Rủi ro về thủ tục pháp lý và thời gian phê duyệt

Quy trình phê duyệt chủ trương đầu tư, thẩm định quy hoạch 1/500, đánh giá tác động môi trường, cấp giấy phép xây dựng có thể kéo dài do quy định pháp lý chồng chéo.

Chủ đầu tư chủ động làm việc sớm với các sở ban ngành, cơ quan có thẩm quyền chuẩn bị hồ sơ đồng bộ và đầy đủ; đồng thời thuê đơn vị tư vấn pháp lý – đầu tư chuyên nghiệp hỗ trợ thủ tục nhằm rút ngắn tiến độ phê duyệt.

c) Rủi ro về giải phóng mặt bằng và chuyển mục đích sử dụng đất

Toàn bộ khu đất dự án hiện là đất nông nghiệp, cần thực hiện chuyển mục đích sử dụng một phần sang đất ở đô thị theo quy hoạch được duyệt, đồng thời tiến hành giải phóng mặt bằng đối với một số thửa đất để phục vụ triển khai dự án.

Một số thửa đất liền kề ranh giới dự án hiện chưa thuộc quyền sử dụng của Công ty, có tiềm năng hợp thửa, mở rộng phạm vi dự án nếu đàm phán được với các hộ sử dụng đất sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư. Việc mở rộng ranh đất này tuy mang lại lợi ích trong quy hoạch tổng thể và hiệu quả khai thác, nhưng đồng thời cũng có thể làm thay đổi một số chỉ tiêu kỹ thuật, quy mô sử dụng đất và kéo dài thời gian hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai (gồm chuyển mục đích sử dụng đất, đo đạc, cấp giấy chứng nhận và cập nhật quy hoạch).

Chủ đầu tư sẽ tiến hành rà soát pháp lý và đo đạc hiện trạng khu đất ngay sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời lập phương án sử dụng đất chi tiết làm cơ sở cho việc chuyển mục đích sử dụng sang đất ở đô thị theo đúng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021–2030.

Song song đó, Công ty chủ động làm việc với các phòng ban có thẩm quyền liên quan để được hướng dẫn thủ tục thẩm định, điều chỉnh ranh giới và cập nhật quy hoạch sử dụng đất. Trong trường hợp đạt được thỏa thuận nhận chuyển nhượng các thửa đất liền kề, chủ đầu tư sẽ xem xét phương án mở rộng phạm vi dự án nhằm đồng bộ hạ tầng và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Quá trình triển khai sẽ được thực hiện theo nguyên tắc ưu tiên hoàn thiện hồ sơ pháp lý cho khu đất chính trước, sau đó bổ sung hồ sơ phần mở rộng theo đúng trình tự quy định tại Luật Đất đai 2024 và Nghị định 31/2021/NĐ-CP, đảm bảo tiến độ tổng thể của dự án không bị ảnh hưởng.

d) Rủi ro về tài chính – dòng tiền đầu tư

Biến động lãi suất, giá vật liệu và tiến độ huy động vốn từ khách hàng có thể ảnh hưởng đến dòng tiền và chi phí đầu tư.

Cơ cấu vốn linh hoạt, duy trì tỷ lệ vốn chủ sở hữu $\geq 20\%$, kết hợp vốn vay thương mại và vốn huy động từ khách hàng theo đúng quy định. Đồng thời, ký kết hợp đồng khung với các nhà thầu lớn để kiểm soát chi phí xây dựng, dự phòng quỹ dự trữ tài chính khoảng 5–10% tổng vốn đầu tư nhằm ứng phó biến động giá.

e) Rủi ro về thị trường và cạnh tranh sản phẩm

Thị trường bất động sản có thể biến động theo chu kỳ, ảnh hưởng đến tốc độ tiêu thụ sản phẩm hoặc giá bán.

Dự án định vị ở phân khúc nhà ở thương mại tầm trung, có giá bán cạnh tranh, pháp lý minh bạch, hướng đến nhóm khách hàng là cán bộ, công nhân, hộ gia đình trẻ tại khu vực Tây Bắc TP.HCM. Đồng thời, đẩy mạnh truyền thông – tiếp thị sớm, kết hợp với các đơn vị phân phối uy tín để đảm bảo thanh khoản sản phẩm.

f) Rủi ro về môi trường và cộng đồng

Trong giai đoạn thi công, tiếng ồn, bụi và giao thông công trường có thể ảnh hưởng đến khu dân cư lân cận.

Thực hiện nghiêm các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM); bố trí hàng rào chắn bụi, tưới nước giảm bụi, kiểm soát tiếng ồn, đồng thời điều phối thời gian thi công hợp lý để hạn chế ảnh hưởng đến dân cư.

Chương II. Mục tiêu, quy mô và hình thức đầu tư

2.1. Mục tiêu dự án

a) Mục tiêu tổng quát

Phát triển Khu nhà ở Bà Điểm thành khu dân cư thương mại thấp tầng, có hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, cung cấp sản phẩm nhà ở chất lượng cho thị trường vùng ven Tây Bắc TP.HCM; đồng thời tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương.

b) Mục tiêu cụ thể

Mục tiêu cụ thể của Dự án Khu nhà ở Bà Điểm là phát triển một khu dân cư hiện đại, đồng bộ và bền vững, đáp ứng nhu cầu an cư ngày càng tăng tại khu vực Hóc Môn – Tây Bắc TP.HCM. Dự án cung cấp 188 căn nhà liên kế với chất lượng xây dựng cao, không gian sống tiện nghi, an toàn và thân thiện môi trường, phục vụ cho khoảng 752 cư dân.

Cùng với đó, dự án đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội gồm giao thông nội bộ, cấp thoát nước, cấp điện, PCCC, viễn thông, trường học, nhà văn hóa, cơ sở y tế và khu thương mại – dịch vụ, nhằm hình thành một khu ở có đầy đủ tiện ích cộng đồng. Dự án được triển khai theo nguyên tắc phát triển bền vững, chú trọng tỷ lệ cây xanh đạt tiêu chuẩn, bảo đảm các yêu cầu về thoát nước, quản lý chất thải và tiết kiệm năng lượng.

Về hiệu quả đầu tư, dự án được thiết kế với tỷ lệ vốn chủ sở hữu tối thiểu 20%, kết hợp vốn vay thương mại và huy động hợp pháp từ khách hàng theo tiến độ xây dựng, đảm bảo tính khả thi tài chính và dòng tiền ổn định. Sau khi hoàn thiện hạ tầng trong 36–48 tháng, khu nhà ở sẽ trở thành nguồn sản phẩm có thanh khoản cao, góp phần gia tăng giá trị quỹ đất của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO) và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội khu vực.

2.2. Quy mô dân cư, chỉ tiêu kiến trúc và các thông số kỹ thuật

a) Quy mô chính

- Tổng diện tích đất dự án: 57.425 m²
- Diện tích phù hợp quy hoạch: 44.583,5 m²
- Số căn nhà ở: 188 căn (nhà liên kế)
- Dân số phục vụ dự kiến: ~752 người
- Diện tích sàn xây dựng toàn khu: 104.535,8 m²

b) Các chỉ tiêu kiến trúc chủ yếu

- Mật độ xây dựng toàn khu: ~50%
- Hệ số sử dụng đất: ~2.5 lần
- Chiều cao tối đa: 20 m
- Số tầng tối đa: Nhà ở: 5 tầng; Công trình công cộng: 4 tầng; Công trình trong công viên: 1 tầng
- Diện tích đất xây dựng (tổng): 22.322,2 m² (trong đó Đất nhà ở 20.907,2 m²; Đất CTCC 1.349 m²; Đất công viên 66 m²)

2.3. Các hạng mục công trình chính

1) Nhà ở (sản phẩm chính)

- Loại hình: Nhà ở liên kế, cao 05 tầng, diện tích điển hình từ 100 – 130 m²/căn, tùy theo vị trí và loại hình thiết kế.
- Tiện ích kèm theo: Bố trí chỗ đậu xe trong nhà, ban công, hệ thống an ninh – camera giám sát, khu vực tập kết rác, hạ tầng viễn thông và kỹ thuật đồng bộ.
- Phân kỳ triển khai: Dự kiến chia thành 02–03 giai đoạn để đảm bảo phù hợp với kế hoạch huy động vốn, tiến độ thi công và khả năng tiêu thụ sản phẩm.
- Ghi chú: Các bản vẽ thiết kế chi tiết mặt bằng, kiến trúc điển hình và tiêu chuẩn kỹ thuật của từng loại nhà ở sẽ được đơn vị tư vấn thiết kế lập cụ thể trong giai đoạn tiếp theo sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư.

2) Công trình công cộng (CTCC)

- Loại hình: Trường mầm non hoặc tiểu học, nhà văn hóa, khu thể thao ngoài trời, phòng y tế cộng đồng.
- Diện tích đất và sàn: Theo chỉ tiêu quy hoạch, đất công trình công cộng 3.372,5 m², diện tích xây dựng 1.349 m², tổng diện tích sàn 5.020,7 m².
- Năng lực phục vụ: Dự kiến phục vụ nhu cầu học tập, sinh hoạt cộng đồng và chăm sóc sức khỏe cơ bản cho cư dân trong khu vực.
- Ghi chú: Quy mô chi tiết (số lớp, số học sinh, diện tích từng hạng mục, công suất phục vụ) sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế cơ sở, do đơn vị tư vấn thiết kế thực hiện trên cơ sở khảo sát dân số và nhu cầu sử dụng thực tế.

3) Hạ tầng kỹ thuật

- Phần diện tích còn lại của dự án được quy hoạch với chức năng đất giao thông, bao gồm:
 - + Giao thông nội bộ: 1.737,6 m²;
 - + Đường D2 có lộ giới 16 m,
 - + Đường N6 có lộ giới 20 m,
 - + Đường D3 có lộ giới 16 m,
 - + Cùng các tuyến đường nội bộ, đảm bảo kết nối đồng bộ trong phạm vi dự án.



(xem tài liệu phòng to đính kèm)

Công ty sẽ đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm các hạng mục: giao thông nội bộ, cấp điện, cấp thoát nước, cây xanh, chiếu sáng công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và thông tin liên lạc. Trong quá trình lập và triển khai thiết kế, Công ty sẽ liên hệ, thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình với các cơ quan quản lý chuyên ngành (điện lực, cấp nước, thoát nước, viễn thông...) nhằm đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hạ tầng của dự án và hệ thống hạ tầng công cộng của khu vực.

Trong giai đoạn lập hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế cơ sở, Công ty sẽ xây dựng phương án đấu nối giao thông và bố trí lối ra – vào hợp lý, đảm bảo an toàn, thuận tiện và không gây ùn tắc giao thông tại khu vực tiếp giáp đường hiện hữu.

- Đối với phần hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án: Sau khi công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng, Công ty sẽ bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác và bảo trì theo quy định.
- Đối với phần hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án: Công ty sẽ tổ chức vận hành, khai thác và thực hiện công tác bảo trì, bảo dưỡng định kỳ sau khi công trình được nghiệm thu và đưa vào sử dụng, đảm bảo hoạt động ổn định, an toàn và hiệu quả lâu dài.

4) Thương mại – dịch vụ

- Loại hình: Khu dịch vụ thương mại nhỏ bố trí dọc theo trục giao thông chính, phù hợp với mô hình cửa hàng tiện ích, dịch vụ ăn uống, văn phòng giao dịch nhỏ hoặc siêu thị mini.
- Diện tích – quy mô: Theo quy hoạch, khu đất thương mại – dịch vụ (ký hiệu DV) có diện tích 596,6 m², diện tích xây dựng 238,6 m², cao 4 tầng, tổng diện tích sàn 954,6 m².
- Ghi chú: Số lượng cửa hàng, quy mô từng loại hình kinh doanh và phương án khai thác cụ thể sẽ được xác định sau khi dự án được phê duyệt đầu tư và có đơn vị thiết kế, đơn vị khai thác vận hành đề xuất phương án chi tiết.

2.5. Hình thức đầu tư và cơ chế triển khai

a) Hình thức đề xuất

Dự án được đề xuất thực hiện theo hình thức đầu tư tư nhân, do chủ đầu tư là doanh nghiệp có quyền sử dụng hợp pháp đối với quỹ đất thực hiện dự án, phù hợp với quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.

Dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước, không thực hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP). Nguồn vốn được huy động theo cơ cấu dự kiến:

- Vốn chủ sở hữu: khoảng 24% tổng mức đầu tư;
- Vốn vay thương mại: khoảng 24% tổng mức đầu tư;
- Vốn huy động từ khách hàng: khoảng 52% tổng mức đầu tư, thông qua hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Hình thức đầu tư tư nhân cho phép chủ đầu tư chủ động trong công tác thiết kế, tổ chức thi công, phân kỳ triển khai, phân phối và marketing sản phẩm, đồng thời linh hoạt trong quản trị dòng tiền và tiến độ thực hiện dự án.

b) Lý do lựa chọn hình thức tư nhân

Việc lựa chọn hình thức đầu tư tư nhân xuất phát từ các căn cứ sau:

- Về pháp lý: Dự án sử dụng quỹ đất thuộc quyền quản lý, sở hữu hoặc thuê hợp pháp của chủ đầu tư, thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, theo quy định tại Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020. Điều này đảm bảo tính chủ động và minh bạch trong suốt quá trình triển khai dự án.
- Về tài chính: Hình thức tư nhân mang lại tính linh hoạt cao trong huy động vốn, giúp giảm áp lực vay ngân hàng, tối ưu chi phí vốn và nâng cao hiệu quả tài chính của dự án thông qua cơ chế huy động vốn hợp pháp từ khách hàng.
- Về thị trường: Khu vực xã Xuân Thới Thượng, nay là xã Bà Điểm hiện đang trong giai đoạn tiền phát triển, có vị trí thuận lợi và quỹ đất còn tiềm năng. Nhà đầu tư tư nhân có lợi thế triển khai nhanh, đưa sản phẩm ra thị trường sớm, tận dụng cơ hội khi giá đất và nhu cầu nhà ở đang tăng dần.
- Về quản trị và hiệu quả: Hình thức đầu tư tư nhân cho phép doanh nghiệp chủ động lựa chọn đơn vị tư vấn, thiết kế, thi công và vận hành, áp dụng công nghệ xây dựng hiện đại, quy trình quản lý linh hoạt, từ đó nâng cao chất lượng công trình, rút ngắn thời gian triển khai và gia tăng giá trị khai thác sử dụng đất đô thị.

Chương III. Phương án quy hoạch – thiết kế sơ bộ

3.1. Thông số quy hoạch – kiến trúc cơ bản

Chỉ tiêu	Giá trị
Diện tích toàn khu	57.425 m ²
Diện tích phù hợp quy hoạch	44.583,5 m ²
Diện tích sàn xây dựng	104.535,8 m ²
Mật độ xây dựng toàn khu	50%
Hệ số sử dụng đất	2,5 lần
Dân số dự kiến	~752 người
Số căn nhà ở liên kế	188 căn

Khu đất có quy mô trung bình, phù hợp để hình thành một khu nhà ở thương mại thấp tầng kết hợp công trình công cộng và dịch vụ thương mại – tiện ích xã hội. Dự án được quy hoạch tuân thủ định hướng không gian của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Bà Điểm được phê duyệt theo Quyết định số 3482/QĐ-UBND ngày 29/6/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. (Tham khảo tài liệu phóng to đính kèm)



3.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất ở (nhà liên kế)	28.237,3	63,34
Đất công trình công cộng	3.372,5	7,56
Đất cây xanh, cảnh quan	2.542,8	5,70
Đất giao thông nội bộ	10.430,9	23,40
Tổng cộng	44.583,5	100,00

Phân khu chức năng được bố trí đảm bảo tính đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Khu ở được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ, tiếp cận thuận tiện với các trục giao thông chính của khu vực.
- Các công trình công cộng (trường học, y tế, nhà văn hóa) được bố trí ở trung tâm khu đất để đảm bảo bán kính phục vụ hợp lý, dễ tiếp cận cho cư dân.
- Khu cây xanh và công viên cảnh quan bố trí xen kẽ giữa các dãy nhà, đồng thời làm vùng đệm cách ly giữa khu ở và khu dịch vụ – giao thông chính.
- Hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế dạng ô bàn cờ, thuận tiện cho việc thoát hiểm, vận hành và PCCC.

3.3. Giải pháp hạ tầng kỹ thuật sơ bộ

Khu vực dự án thuộc phạm vi quản lý của Công ty Điện lực Hóc Môn (EVNHCMC), có sẵn lưới điện 110–220 kV và trung thế 22 kV dọc các trục đường chính, bảo đảm điều kiện đấu nối cấp điện cho khu nhà ở và công trình công cộng (tham khảo sơ đồ truyền tải tại tài liệu phóng to đính kèm).

Nguồn cấp nước do Công ty TNHH MTV Nước Ngầm Sài Gòn (thuộc SAWACO) quản lý, dẫn từ Nhà máy nước Tân Hiệp qua tuyến ống D400–D300 dọc Tỉnh lộ 9 và Phan Văn Hớn, với mạng phân phối D125–D180 đã đầu tư đến khu vực Bà Điểm, đủ khả năng đấu nối trực tiếp phục vụ dự án.

Khu vực dự án hiện đã có quy hoạch hệ thống thoát nước mưa – nước thải tách riêng, hướng thoát về kênh Trung Ương, sử dụng các tuyến cống dọc Tỉnh lộ 9 và Phan Văn Hớn làm tuyến chính, thuận lợi cho đấu nối thoát nước của dự án theo quy chuẩn kỹ thuật đô thị TP.HCM.

Phân diện tích còn lại được quy hoạch làm đất giao thông, gồm đường D2 (16 m), N6 (20 m), D3 (16 m) và các tuyến nội bộ (12 m), đảm bảo kết nối đồng bộ và thuận tiện giao thông nội khu.

Các thông số san nền, thoát nước, cấp điện – nước, PCCC và chi tiết kỹ thuật khác sẽ do đơn vị tư vấn thiết kế hạ tầng kỹ thuật xác định cụ thể trong giai đoạn lập

thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật thi công, trên cơ sở khảo sát thực tế và quy chuẩn hiện hành.

3.4. Vật liệu và công nghệ xây dựng

Trong giai đoạn hiện nay, dự án đang ở bước nghiên cứu tiền khả thi, do đó các thông số kỹ thuật, chủng loại vật liệu và công nghệ thi công cụ thể chưa được xác định đầy đủ. Các nội dung chi tiết sẽ được đơn vị tư vấn thiết kế và chủ đầu tư nghiên cứu, đề xuất trong Báo cáo nghiên cứu khả thi (FS) và thiết kế cơ sở ở giai đoạn tiếp theo.

a) Vật liệu xây dựng

Dự án dự kiến sử dụng các loại vật liệu xây dựng phổ biến, có chất lượng cao và thân thiện với môi trường, đáp ứng tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành. Việc lựa chọn cụ thể về vật liệu kết cấu, hoàn thiện, sơn, cửa và thiết bị kỹ thuật sẽ do đơn vị thiết kế chuyên ngành xác định, đảm bảo độ bền, tính thẩm mỹ, an toàn và hiệu quả chi phí.

b) Công nghệ và giải pháp thi công

Phương án công nghệ thi công sẽ được lựa chọn trên cơ sở đánh giá điều kiện địa chất, đặc điểm kiến trúc và yêu cầu tiến độ thực tế. Dự kiến, công nghệ thi công tiên tiến, thiết bị cơ giới hiện đại và quy trình quản lý chất lượng đồng bộ sẽ được áp dụng nhằm rút ngắn thời gian thi công, đảm bảo an toàn lao động và giảm tác động môi trường.

c) Giải trình công nghệ

Do hiện nay dự án đang ở giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi, các thông số kỹ thuật chi tiết, dây chuyền và thiết bị thi công cụ thể chưa được xác định đầy đủ. Sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, Chủ đầu tư sẽ tiến hành lập Báo cáo nghiên cứu khả thi (FS) và thiết kế cơ sở để lựa chọn công nghệ, vật liệu và giải pháp kỹ thuật tối ưu. Toàn bộ nội dung về công nghệ sẽ được trình thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển giao công nghệ tại giai đoạn sau.

Dự án không thuộc loại hình phải thẩm định, lấy ý kiến về công nghệ theo quy định của Luật Chuyển giao công nghệ 2017 hoặc Luật Công nghệ cao 2008. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai chính thức, Chủ đầu tư cam kết lựa chọn công nghệ thi công tiên tiến, thân thiện môi trường và phù hợp tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành, góp phần hướng tới mục tiêu phát triển đô thị xanh, bền vững và tiết kiệm năng lượng.

3.5. Tổng hợp đánh giá phương án quy hoạch – thiết kế sơ bộ

Phương án quy hoạch – thiết kế sơ bộ của dự án hiện được xây dựng ở mức định hướng, dựa trên các nguyên tắc cơ bản về tính đồng bộ, hiệu quả, an toàn và phát triển bền vững. Các chỉ tiêu kỹ thuật, giải pháp thiết kế chi tiết sẽ được cập nhật, hoàn thiện trong giai đoạn thiết kế cơ sở khi có kết quả khảo sát, đo đạc và phương án đầu tư chính thức.

Định hướng chung của dự án là phát triển khu nhà ở thương mại hiện đại, hạ tầng đồng bộ, cảnh quan hài hòa, gắn liền với tiện ích công cộng và môi trường sống xanh. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự kiến sẽ đấu nối đồng bộ với mạng lưới hiện hữu của khu vực, bảo đảm khả năng triển khai nhanh, chi phí đầu tư hợp lý và phù hợp quy hoạch phát triển đô thị.

Dự án kỳ vọng sẽ góp phần hình thành khu nhà ở thương mại kiểu mẫu, đáp ứng nhu cầu an cư của người dân và định hướng đô thị hóa bền vững của TP. Hồ Chí Minh trong giai đoạn tới.

Chương IV. Nhu cầu sử dụng đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

4.1. Hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất

Dự án Khu nhà ở Bà Điểm có tổng diện tích 57.425 m², trong đó diện tích phù hợp quy hoạch là 44.583,5 m². Theo bản đồ hiện trạng vị trí số 12559/ĐĐTP ngày 14/7/2025 do Công ty TNHH Đầu tư Thiết kế – Xây dựng – Đo Đạc Thành Phát lập, khu đất hiện chủ yếu là đất nông nghiệp và đất kênh rạch, đường giao thông nhỏ, chưa có công trình xây dựng kiên cố hoặc khu dân cư tập trung.

Căn cứ Công văn số 2632/UBND-KTHT&ĐT ngày 29/5/2025 của UBND huyện Hóc Môn, khu đất dự án phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Bà Điểm (Quyết định số 3482/QĐ-UBND ngày 29/6/2013). Do đó, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở và đất công trình công cộng là phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Cơ cấu sử dụng đất dự kiến của dự án như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (nhà liên kế)	28.237,3	63,34
2	Đất công trình công cộng	3.372,5	7,56
3	Đất cây xanh, cảnh quan	2.542,8	5,70
4	Đất giao thông nội bộ	10.430,9	23,40
Tổng		44.583,5	100,00

Như vậy, toàn bộ diện tích đất trong phạm vi dự án được sử dụng hợp lý theo định hướng quy hoạch, đảm bảo bố trí hài hòa giữa khu nhà ở, hạ tầng xã hội, công viên cây xanh và giao thông nội bộ.

4.2. Kế hoạch thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ

Khu đất thực hiện Dự án Khu nhà ở Bà Điểm hiện thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO). Toàn bộ diện tích đất nằm trong phạm vi dự án không có đất thuộc phạm vi bảo vệ di tích lịch sử – văn hóa, đất quốc phòng – an ninh, đất tôn giáo, hoặc đất do Nhà nước trực tiếp quản lý.

Dự án không thuộc trường hợp phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ hoặc đất rừng đặc dụng, do đó không phát sinh yêu cầu lập phương án

bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đồng thời, không có hộ dân bị ảnh hưởng trực tiếp hoặc phải di dời, nên không cần bố trí quỹ nhà hoặc đất tái định cư trong phạm vi dự án.

Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, Công ty sẽ hoàn thiện đầy đủ thủ tục pháp lý về đất đai, bao gồm đăng ký biến động, cập nhật thông tin quy hoạch, xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành.

Trường hợp trong quá trình rà soát ranh giới và hiện trạng sử dụng đất có phát sinh phần diện tích cần thực hiện bồi thường, hỗ trợ, Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn sẽ phối hợp cùng các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan.

Công ty cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo tiến độ đầu tư và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, bao gồm tiền sử dụng đất, thuế, phí và các nghĩa vụ khác phát sinh trong quá trình triển khai dự án.

4.3. Chi phí giải phóng mặt bằng

Do khu đất dự án chủ yếu là đất nông nghiệp, chưa có công trình kiên cố, nhà ở hay tài sản gắn liền với đất, chi phí GPMB dự kiến ở mức thấp. Chi phí khác (nếu có) sẽ được tính toán chi tiết trong giai đoạn Báo cáo Nghiên cứu khả thi, căn cứ vào:

- Giá đất cụ thể do UBND TP. Hồ Chí Minh ban hành tại thời điểm thực hiện,
- Chi phí tổ chức thực hiện GPMB và các chi phí hành chính liên quan.

Dự kiến tổng chi phí GPMB sẽ chiếm tỷ trọng không lớn trong tổng mức đầu tư dự án, đảm bảo hiệu quả kinh tế – tài chính khả thi và tiến độ triển khai thuận lợi.

Chương V. Tổng mức đầu tư và phương án huy động vốn

5.1. Cơ sở xác định tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư của dự án được xác định trên cơ sở:

- Suất đầu tư xây dựng nhà ở và hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Giá vật liệu, nhân công và ca máy tham khảo theo công bố giá của Sở Xây dựng TP.HCM tại thời điểm quý III/2025 số 11123/TB-SXD-KTVLXD.
- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) được xác định theo khung giá đất của TP.HCM giai đoạn 2020–2025 và giá thị trường tại khu vực Bà Điểm – Hóc Môn.
- Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí dự phòng được tính theo định mức chi phí quản lý dự án ban hành kèm Thông tư 12/2021/TT-BXD.
- Các chi phí tài chính (lãi vay, chi phí huy động vốn) được xác định trên cơ sở giả định lãi suất vay trung bình 10,5–11%/năm, thời gian vay và giải ngân theo tiến độ dự án.

5.2. Tổng mức đầu tư và cơ cấu chi phí

Căn cứ kết quả tính toán sơ bộ, tổng mức đầu tư của dự án Khu nhà ở Bà Điểm được xác định là:

Tổng mức đầu tư (TMTĐT): 1.221.096.310.901 VNĐ (*Bằng chữ: Một nghìn hai trăm hai mươi một tỷ không trăm chín mươi sáu triệu ba trăm mười một nghìn chín trăm lẻ một đồng*).

STT	CHỈ TIÊU	ĐƠN GIÁ (VNĐ)	KHỐI LƯỢNG (m ²)	THÀNH TIỀN (- VAT)
I	Chi phí mua dự án (đã bao gồm TSDĐ)	12.633.782	44.583,5	563.258.233.151
1	Chi phí mua đất	5.224.205	57.425,0	300.000.000.000
2	TSDĐ đất dự kiến đóng thêm (dự kiến)	9.130.164	28.833,9	263.258.233.151
II	Chi phí xây lắp – thiết bị			580.104.125.000
1	Khu nhà ở thấp tầng	5.000.000	104.536	522.679.125.000
	Nhà liên kế	5.000.000	104.535,8	522.679.125.000
2	Chi phí hạ tầng kỹ thuật chung toàn khu	1.000.000	57.425,0	57.425.000.000
	TỔNG CỘNG (I + II)			1.143.362.358.151
III	Chi phí cơ bản khác (8,0%)			46.408.330.000
1	Chi phí pháp lý + quy hoạch + thiết kế (4,0%)		/(Gxd + Gtb)	23.204.165.000
2	Chi phí quản lý dự án (3,0%)		/(Gxd + Gtb)	17.403.123.750
3	Chi phí tư vấn khác (giám sát, bảo hiểm, ...) (1,0%)		/(Gxd + Gtb)	5.801.041.250
IV	Dự phòng phí (5%)			31.325.622.750
VI	TỔNG CỘNG (I + II + III + IV + VI)			1.221.096.310.901

Các thông số quy hoạch – thiết kế của dự án được xác định theo hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, phù hợp với định hướng quy hoạch của địa phương. Suất vốn đầu tư tạm tính là 5 triệu đồng/m² sàn xây dựng (chưa VAT), áp dụng cho nhà liên kế 5 tầng xây thô, hoàn thiện mặt ngoài, được xác định dựa trên kinh nghiệm thực tế các dự án tương tự tại khu vực huyện Hóc Môn cũ (trường hợp xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) và tham chiếu suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng (mục 11120.05), khoảng 7,28 – 7,497 triệu đồng/m².

Suất đầu tư 7,28 – 7,497 triệu đồng/m² bao gồm chi phí xây dựng phần ngầm công trình (hầm thi công theo biện pháp đào mở), kết cấu phần thân, phần kiến trúc, hoàn thiện (trát, sơn, ốp, lát) cũng như hệ thống điện, nước trong nhà, nhưng chưa bao gồm các yêu cầu hoàn thiện đặc thù theo đặc điểm riêng của công trình và chi phí thiết bị. Vì vậy, việc áp dụng suất vốn đầu tư 5 triệu đồng/m² sàn đối với xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là có thể xem xét.

Chi phí hạ tầng kỹ thuật chung toàn khu được ước tính 1 triệu đồng/m² đất, phù hợp với đặc điểm quy mô dự án; các chi phí cơ bản khác được tính theo tỷ lệ phần trăm dựa trên thông lệ thực tế, còn dự phòng phí 5% được xem là phù hợp với quy mô trung bình, có thể nâng lên 10% trong giai đoạn thiết kế chi tiết để giảm rủi ro phát sinh.

Tổng mức đầu tư khoảng 1.221 tỷ đồng được đánh giá phù hợp với quy mô khu đất hơn 4,4 ha, gồm nhà ở liên kế, công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Cơ cấu chi phí giữa đất đai (46%) và xây dựng – thiết bị (47%) được phân bổ cân đối, thể hiện định hướng đầu tư hợp lý và khả năng kiểm soát rủi ro tài chính tốt.

Đơn giá đất bình quân 12,6 triệu đồng/m² phản ánh sát giá thị trường Hóc Môn, giúp giảm áp lực chi phí đầu vào và tăng dư địa lợi nhuận. Đơn giá xây dựng 5 triệu đồng/m² sàn xây thô phù hợp với phân khúc nhà liên kế 5 tầng, đảm bảo chất lượng và tính cạnh tranh so với suất đầu tư trung bình trên địa bàn.

Các khoản chi phí pháp lý, tư vấn và quản lý chiếm khoảng 8% chi phí xây lắp, phù hợp quy định và thể hiện dự trù thận trọng. Mức dự phòng 5% được xem là hợp lý

với dự án quy mô vừa, có thể điều chỉnh tăng trong giai đoạn triển khai để giảm rủi ro biến động giá.

Tổng thể, cơ cấu vốn và mức đầu tư cho thấy tính khả thi tài chính cao, rủi ro trung bình và biên lợi nhuận tiềm năng hấp dẫn, tạo nền tảng thuận lợi để nhà đầu tư tiếp tục triển khai giai đoạn tiếp theo.

5.3. Phương án huy động vốn

5.3.1. Nguồn vốn đầu tư

Dự án được thực hiện theo hình thức đầu tư tư nhân (ngoài ngân sách), toàn bộ vốn được huy động bởi Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO). Cơ cấu vốn như sau:

Nguồn vốn	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
Vốn chủ sở hữu	290.910.782.576	24%	Do HOTRACO tự có và bổ sung từ lợi nhuận giữ lại
Vốn vay tín dụng	290.910.782.576	24%	Huy động từ ngân hàng thương mại, lãi suất dự kiến ~11%/năm
Vốn huy động từ khách hàng / đối tác	639.274.745.750	52%	Huy động theo quy định Luật Kinh doanh BĐS, tiến độ đóng tiền theo hợp đồng mua bán
Tổng cộng	1.221.096.310.901	100%	

5.3.2. Nguyên tắc huy động vốn

Vốn chủ sở hữu được sử dụng ưu tiên cho công tác chuẩn bị đầu tư, thủ tục pháp lý, bồi thường GPMB và khởi công hạ tầng kỹ thuật.

Vốn vay tín dụng được giải ngân theo tiến độ thi công hạ tầng và xây dựng công trình; có thể thế chấp quyền sử dụng đất hoặc sản phẩm hình thành trong tương lai để đảm bảo nghĩa vụ vay.

Vốn huy động từ khách hàng (theo Điều 69 Luật Nhà ở 2023 và Điều 16 Luật Kinh doanh BĐS 2023) được thực hiện sau khi dự án đủ điều kiện mở bán và được cơ quan nhà nước xác nhận.

Vốn đối tác/hợp tác đầu tư (nếu có) được triển khai theo hình thức hợp tác góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC).

5.4. Tiến độ đầu tư và kế hoạch giải ngân

5.4.1. Tiến độ đầu tư dự kiến

Giai đoạn	Thời gian thực hiện	Nội dung công việc chính
1.Chuẩn bị đầu tư	7/2026 - 6/2028	Hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến đầu tư, đất đai, quy hoạch, thẩm định thiết kế cơ sở, cấp giấy phép xây dựng, đấu thầu/chỉ định thầu
2.Xây dựng cơ bản	7/2027 - 6/2029	Tổ chức thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình nhà ở và công trình công cộng
3.Hoàn thiện và nghiệm thu	1/2029 - 6/2030	Hoàn thành công tác xây dựng, nghiệm thu theo tiến độ và nghiệm thu toàn bộ công trình, hoàn tất hồ sơ hoàn công và các thủ tục pháp lý liên quan
4.Kinh doanh – vận hành	Giữa 2030 trở đi	Tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua sản phẩm nhà ở và công trình thương mại – dịch vụ; đưa công trình vào sử dụng

5.4.2. Kế hoạch giải ngân vốn đầu tư (ước tính)

STT	CƠ CẤU/NGUỒN VỐN	TỔNG (VNĐ)	NĂM 0 2026-2027	NĂM 1 2027-2028	NĂM 2 2028-2029
A. PHÂN BỐ NHU CẦU VỐN					
1	Chi phí mua đất	300.000.000.000	300.000.000.000	—	—
2	Tiền sử dụng đất (tạm tính)	263.258.233.151	263.258.233.151	—	—
3	Chi phí xây lắp – thiết bị	580.104.125.000	—	295.794.562.500	284.309.562.500
	Khu nhà ở thấp tầng	522.679.125.000	—	261.339.562.500	261.339.562.500
	Hạ tầng kỹ thuật chung toàn khu	57.425.000.000	—	34.455.000.000	22.970.000.000
4	Chi phí cơ bản khác (8%)	46.408.330.000	18.563.332.000	13.922.499.000	13.922.499.000
5	Dự phòng phí (5%)	31.325.622.750	—	15.662.811.375	15.662.811.375
TỔNG NHU CẦU VỐN		1.221.096.310.901	581.821.565.151	325.379.872.875	313.894.872.875
B. NHU CẦU VỐN CHO DỰ ÁN					
1	Vốn chủ sở hữu	290.910.782.576	290.910.782.576	—	—
2	Vốn huy động từ khách hàng	639.274.745.750	—	325.379.872.875	313.894.872.875
3	Vốn vay ngân hàng	290.910.782.576	290.910.782.576	—	—
	Lãi vay	32.000.186.083	—	32.000.186.083	—
	Trả gốc trong kỳ	290.910.782.576	—	290.910.782.576	—
TỔNG NHU CẦU VỐN		1.221.096.310.901	581.821.565.151	325.379.872.875	313.894.872.875

5.5. Đánh giá khả năng tài chính, hiệu quả huy động vốn và quản trị rủi ro dòng vốn sơ bộ

Tổng mức đầu tư dự án khoảng 1.221 tỷ đồng, với vốn chủ sở hữu chiếm 24%, đáp ứng quy định về năng lực tài chính tối thiểu theo Luật Đầu tư và Luật Kinh doanh bất động sản. Vốn vay tín dụng chiếm khoảng 24%, ở mức an toàn, giúp tận dụng đòn bẩy tài chính hợp lý mà không gây áp lực lớn về lãi vay. Vốn huy động từ khách hàng chiếm khoảng 52%, là nguồn chính cho giai đoạn xây dựng, đảm bảo dòng tiền ổn định và tiến độ triển khai.

Cơ cấu vốn 24% – 24% – 52% được đánh giá cân đối, an toàn và hiệu quả, giúp dự án duy trì khả năng thanh toán, giảm rủi ro tài chính và đảm bảo tiến độ đầu tư. Với thời gian thu hồi vốn dự kiến khoảng 2.8 năm, dự án có tính khả thi cao và tiềm năng sinh lời tốt.

Trong trường hợp tiến độ thi công bị chậm so với kế hoạch, dự án có thể đối mặt với rủi ro mất cân đối dòng tiền do việc huy động vốn từ khách hàng phụ thuộc vào tiến độ bàn giao thực tế. Khi đó, nguồn vốn tín dụng có thể phải tạm thời bổ sung để duy trì thi công, làm tăng chi phí lãi vay và ảnh hưởng đến biên lợi nhuận.

Để quản trị rủi ro này, chủ đầu tư cần duy trì quỹ dự phòng tài chính khoảng 5–10% (~31,3 tỷ đồng) tổng mức đầu tư và đàm phán linh hoạt với ngân hàng về lịch giải ngân phù hợp tiến độ thực tế. Đồng thời, nên xây dựng kế hoạch huy động vốn theo từng giai đoạn, ưu tiên hoàn thiện các hạng mục có thể bàn giao sớm để tạo dòng tiền quay vòng.

Ngoài ra, việc thiết lập cơ chế hợp đồng chặt chẽ với các nhà thầu và đơn vị cung cấp dịch vụ cũng là yếu tố quan trọng. Cụ thể, hợp đồng cần quy định rõ lịch thanh toán gắn với tiến độ thực hiện, chế tài phạt khi chậm tiến độ, và cơ chế thưởng – phạt minh bạch nhằm khuyến khích các bên tuân thủ tiến độ cam kết, qua đó bảo đảm tính chủ động tài chính và hạn chế rủi ro kéo dài thời gian triển khai dự án.

Chương VI. Hiệu quả kinh tế – xã hội

6.1. Tóm tắt chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
Tổng mức đầu tư	VNĐ	1.221.096.310.901
Doanh thu dự kiến	VNĐ	1.553.836.463.750
Lợi nhuận gộp	VNĐ	332.740.152.849
Lợi nhuận trước thuế	VNĐ	191.971.414.303
Lợi nhuận sau thuế	VNĐ	153.577.131.442
NPV	VNĐ	68.997.345.168
IRR	%	23,54%
ROS	%	9,9%
Thời gian hoàn vốn (PP)	Năm	2,8 năm

Kết quả phân tích hiệu quả đầu tư cho thấy Dự án Khu nhà ở Bà Điểm có tính khả thi và khả năng sinh lời cao. Tổng lợi nhuận toàn dự án đạt khoảng 153,6 tỷ đồng, tương ứng biên lợi nhuận gần 12,6% trên tổng vốn đầu tư 1.221 tỷ đồng. Đây là mức lợi nhuận tích cực, thể hiện khả năng quản trị chi phí hiệu quả và tiềm năng tạo dòng tiền tốt trong bối cảnh giá đất, chi phí xây dựng và lãi vay tăng cao.

Giá trị hiện tại ròng (NPV) đạt gần 69 tỷ đồng, mang ý nghĩa dự án tạo ra giá trị gia tăng thực sau khi chiết khấu dòng tiền về hiện tại. Với NPV dương, dự án đáp ứng đầy đủ tiêu chí tài chính và được xem là hoàn toàn khả thi để triển khai đầu tư.

Chỉ tiêu suất sinh lợi nội bộ (IRR) đạt 23,54%, cao hơn đáng kể so với lãi suất vay thương mại trung bình (10–12%). Điều này chứng minh dự án có tỷ suất sinh lời vượt trội và đủ sức hấp dẫn nhà đầu tư, kể cả trong bối cảnh thị trường có biến động. Bên cạnh đó, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) ở mức ~10%, thể hiện mỗi 100 đồng doanh thu mang lại 10 đồng lợi nhuận ròng — một chỉ số tích cực đối với dự án nhà ở thương mại quy mô trung bình.

Đáng chú ý, thời gian thu hồi vốn (PP) chỉ khoảng 2,8 năm, ngắn hơn so với mặt bằng chung của các dự án bất động sản tương tự (thường 3–5 năm). Điều này phản ánh khả năng quay vòng vốn nhanh, rủi ro tài chính thấp và tiềm năng tái đầu tư hiệu quả cho chủ đầu tư.

6.2. Phân tích chi phí – lợi ích và độ nhạy

Kịch bản	Giá bán đất nền (Triệu đồng/m ²)	Chi phí mua dự án (Tỷ đồng)	Lợi nhuận sau thuế (Tỷ đồng)	ROS (%)	Đánh giá
1	34	300	135,963	8,91	Hiệu quả giảm, vẫn có lãi
2	35 (Cơ sở)	300	157,104	10,11	Phương án cơ sở, khả thi tốt
3	36	300	178,246	11,27	Hiệu quả tăng, lợi nhuận tốt
4	35	330	131,915	8,49	Lợi nhuận giảm mạnh, rủi ro chi phí
5	37	300	199,388	12,38	Lợi nhuận cao, an toàn tài chính
6	38	300	220,529	13,45	Biên lợi nhuận cao, vượt kỳ vọng

Theo bảng phân tích, phương án cơ sở với giá bán 35 triệu đồng/m² và tổng mức đầu tư 300 tỷ đồng mang lại lợi nhuận sau thuế 157 tỷ đồng, tương ứng ROS 10,11%. Đây là mức khả thi cao, phản ánh hiệu quả khai thác tốt trong điều kiện thị trường ổn định.

Khi giá bán tăng 1 triệu đồng/m² (lên 36 triệu), lợi nhuận tăng lên 178 tỷ đồng, ROS đạt 11,27%, chứng tỏ dự án có độ nhạy mạnh theo chiều giá bán — tức chỉ cần điều chỉnh nhẹ giá thị trường là biên lợi nhuận tăng rõ rệt. Ngược lại, nếu chi phí tăng

10% (lên 330 tỷ đồng) mà giá bán không đổi, lợi nhuận giảm xuống còn khoảng 132 tỷ đồng, ROS chỉ còn 8,49%, cho thấy rủi ro tài chính nếu chi phí thi công hoặc chi phí đất tăng quá cao.

Các kịch bản tăng giá bán lên 37–38 triệu đồng/m² cho thấy lợi nhuận từ 199 đến 220 tỷ đồng, ROS đạt 12,38–13,45%, giúp tăng biên an toàn và rút ngắn thời gian hoàn vốn.

6.3. Phân tích doanh thu, chi phí và dòng tiền

6.3.1. Doanh thu và cơ cấu

Tổng doanh thu dự án ước đạt 1.553,8 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ 188 căn nhà liên kế chiếm tỷ trọng lớn nhất — khoảng 985,3 tỷ đồng (63%). Mức giá bán đất ở liên kế được tạm tính trung bình 35 triệu đồng/m², dựa trên khảo sát giá khu vực hẻm loại 2 đường Dương Công Khi (29–36 triệu đồng/m²) và được xem là phù hợp với giá thị trường hiện tại.

Khoản thu từ chi phí xây dựng ước khoảng 559,3 tỷ đồng, được tính theo tổng diện tích sàn xây dựng 104.536 m² với suất vốn đầu tư tạm tính 5 triệu đồng/m², tương ứng tiêu chuẩn nhà liên kế 5 tầng xây thô, hoàn thiện mặt ngoài.

Doanh thu từ khu thương mại – dịch vụ chiếm 6,26 tỷ đồng, tính trên diện tích sàn kinh doanh 358 m² (60% mật độ xây dựng của 596,6 m² đất thương mại), với đơn giá bán dự kiến 17,5 triệu đồng/m².

Doanh thu được ghi nhận chủ yếu trong hai năm tương ứng giai đoạn hoàn thiện và bàn giao sản phẩm, phản ánh định hướng thương mại hóa hợp lý, tập trung vào phân khúc nhà ở liên kế có tính thanh khoản cao tại khu vực Bà Điểm.

Hạng mục	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Khối lượng (m ²)	Doanh thu (VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Nhà liên kế (188 căn)	35.000.000	28.237,3	988.305.500.000	63,6%
Thu chi phí xây dựng	5.000.000	104.536	559.266.663.750	36,0%
Thương mại – dịch vụ	17.500.000	358	6.264.300.000	0,4%
Tổng doanh thu	—	—	1.553.836.463.750	100%

6.3.2. Chi phí và kết quả kinh doanh dự kiến

Tổng mức đầu tư của Dự án Khu nhà ở Bà Điểm ước khoảng 1.221,1 tỷ đồng, được xem là giá vốn đầu tư toàn bộ dự án, bao gồm chi phí đất đai, chi phí xây lắp – thiết bị, hạ tầng kỹ thuật, các khoản chi phí quản lý – tư vấn và dự phòng phí.

Trong đó, chi phí mua dự án (bao gồm giá đất và tiền sử dụng đất phải nộp thêm khi chuyển mục đích sử dụng) chiếm tỷ trọng lớn nhất, với đơn giá 9,13 triệu đồng/m² theo tạm tính, chưa khấu trừ giá đất do cơ quan có thẩm quyền xác định. Chi phí xây lắp – thiết bị chiếm khoảng 47,5% tổng vốn đầu tư, được tính theo đơn giá 5 triệu đồng/m² sàn xây dựng cho 104.536 m² nhà ở liên kế, cùng với hạ tầng kỹ thuật toàn khu tính theo đơn giá 1 triệu đồng/m² trên tổng diện tích đất.

Các chi phí cơ bản khác (pháp lý, quy hoạch – thiết kế, quản lý dự án, tư vấn, bảo hiểm, kiểm toán...) được xác định theo định mức 8% tổng chi phí xây dựng, phù hợp với thông lệ các dự án có quy mô tương tự.

Khoản dự phòng phí 5% được thiết lập để phòng ngừa biến động giá vật liệu và phát sinh khối lượng. Thông thường, các dự án quy mô lớn hơn có thể áp dụng dự phòng tới 10% (5% cho trượt giá và 5% cho phát sinh), tuy nhiên với dự án này, mức 5% được xem là hợp lý và tiết kiệm vốn.

Trong trường hợp chủ đầu tư nâng cao tiêu chuẩn hoàn thiện công trình, đầu tư bổ sung vào hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan và tiện ích nội khu, giá bán các sản phẩm nhà ở liên kế dự kiến sẽ tăng tương ứng từ 10–15%, qua đó nâng cao tổng doanh thu và hiệu quả tài chính của dự án. Bên cạnh đó, khu thương mại – dịch vụ được đánh giá có dự địa tăng trưởng tốt, đặc biệt khi được khai thác theo mô hình đa chức năng (bán lẻ, dịch vụ sinh hoạt, ẩm thực...), có thể góp phần gia tăng doanh thu chung của dự án thêm khoảng 15–20% so với phương án cơ sở.

Hạng mục chi phí	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Khối lượng (m ²)	Thành tiền (VNĐ)	Tỷ trọng (%)
Chi phí mua dự án (bao gồm tiền sử dụng đất)	12.633.782	44.583,5	563.258.233.151	46,1%
– Chi phí mua đất	5.224.205	57.425	300.000.000.000	24,6%
– Tiền sử dụng đất (ước tính)	9.130.164	28.833,9	263.258.233.151	21,5%
Chi phí xây lắp – thiết bị			580.104.125.000	47,5%
– Khu nhà ở thấp tầng	5.000.000	104.535,8	522.679.125.000	42,8%
– Hạ tầng kỹ thuật toàn khu	1.000.000	57.425	57.425.000.000	4,7%
Chi phí cơ bản khác (8%)	–	–	46.408.330.000	3,8%
Dự phòng phí (5%)	–	–	31.325.622.750	2,6%
Tổng cộng	–	–	1.221.096.310.901	100%

Bên cạnh chi phí giá vốn xây dựng (hay tổng mức đầu tư khoảng 1.221,1 tỷ đồng), dự án còn bao gồm các chi phí bán hàng và quản lý trong quá trình rao bán dự án. Các khoản này được tạm tính 7% trên doanh thu, bao gồm chi phí quảng bá, chăm sóc khách hàng, và hoa hồng môi giới – mức phổ biến theo thông lệ thị trường bất động

sản Việt Nam (dao động từ 6–10%, có thể lên đến 12% với dự án quy mô lớn hoặc giai đoạn bán hàng kéo dài).

Ngoài ra, chi phí lãi vay ước tính 32 tỷ đồng, được kiểm soát trong giới hạn an toàn nhờ cơ cấu vốn cân đối và thời gian thu hồi vốn nhanh.

Chỉ tiêu	Giá trị (VNĐ)	Tỷ trọng so với Doanh thu (%)	Ghi chú
Doanh thu dự án	1.553.836.463.750	100%	Gồm nhà liên kế, xây dựng và thương mại – dịch vụ
Giá vốn xây dựng (Tổng mức đầu tư)	1.221.096.310.901	78,6%	Bao gồm chi phí đất, xây lắp, hạ tầng kỹ thuật, chi phí khác
Chi phí bán hàng & quản lý	108.768.552.463	7,0%	Chi phí sale, marketing, dịch vụ khách hàng, hoa hồng
Chi phí lãi vay	32.000.186.083	2,1%	Theo kế hoạch vay ngân hàng ~290.9 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	191.971.414.303	12,4%	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)	38.394.282.861	2,5%	Thuế suất 20% lợi nhuận trước thuế
Lợi nhuận sau thuế	153.577.131.442	9,9%	Tỷ suất lợi nhuận ròng (ROS)

Tổng hợp các khoản chi phí, dự án đạt doanh thu dự kiến 1.553,8 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 192 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 153,6 tỷ đồng, tương ứng biên lợi nhuận ròng (ROS) khoảng 10%.

Các chỉ tiêu này phản ánh hiệu quả sử dụng vốn cao và khả năng sinh lời hấp dẫn. Với biên lợi nhuận ổn định, cơ cấu chi phí hợp lý và mức vay nợ được kiểm soát, dự án được đánh giá an toàn về tài chính và có tính khả thi cao.

6.3.3. Dòng tiền & quản trị rủi ro dòng tiền

a) Dòng tiền

Dòng tiền của dự án được phân bổ hợp lý theo chu kỳ đầu tư – thu hồi vốn trong 3 năm, đảm bảo cân đối giữa nguồn thu và chi. Trong hai năm đầu, dự án tập trung giải ngân cho các hạng mục mua đất, hoàn thiện thủ tục pháp lý, đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà ở, với tổng chi phí khoảng 907 tỷ đồng, tương đương 74% tổng mức đầu tư. Nguồn vốn cho giai đoạn này chủ yếu đến từ vốn chủ sở hữu và vốn vay ngân hàng, kết hợp với một phần vốn huy động từ khách hàng theo đúng quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản, giúp đảm bảo tiến độ triển khai hợp pháp và ổn định.

Chỉ tiêu	Tổng cộng (VNĐ)	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Tổng dòng tiền vào	1.844.747.246.326	290.910.782.576	773.786.081.875	696.407.473.688	83.642.908.188
Doanh thu dự án	1.553.836.463.750	-	773.786.081.875	696.407.473.688	83.642.908.188
Vay ngân hàng	290.910.782.576	290.910.782.576			
Tổng dòng tiền ra	1.691.170.114.151	581.821.565.151	710.193.728.084	396.645.534.402	2.509.287.246
Chi phí đầu tư (xây dựng, đất, hạ tầng)	1.221.096.310.901	581.821.565.151	325.379.872.875	313.894.872.875	-
Chi phí bán hàng & quản lý	108.768.552.463	-	54.165.052.731	52.094.239.486	2.509.287.246
Lãi vay & thuế TNDN	32.000.186.083		32.000.186.083	-	-
Thuế TNDN	38.394.282.861	-	7.737.860.819	30.656.422.638	-
Chi trả nợ gốc NH	290.910.782.576	-	290.910.782.576	-	-
Dòng tiền thuần (B-C)	153.577.131.442	(290.910.782.576)	63.592.353.791	299.761.939.285	81.133.620.942

Từ năm thứ hai trở đi, khi các hạng mục chính dần hoàn thiện, dự án tiếp tục ghi nhận doanh thu bán hàng theo tiến độ xây dựng. Dòng tiền thu vào cho toàn bộ dự án chủ yếu đến từ khách hàng, chiếm khoảng 84,2% tổng nguồn thu, trong khi vốn vay ngân hàng chiếm 15,8%.

Tổng dòng tiền thu vào toàn dự án ước đạt 1.844,7 tỷ đồng, cao hơn tổng dòng tiền chi ra, tức 1.691,2 tỷ đồng, qua đó tạo ra dòng tiền thuần dương từ năm thứ hai.

Nhờ đó, chủ đầu tư có thể đảm bảo nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay đúng hạn, đồng thời tạo thặng dư lợi nhuận sau thuế khoảng 153,6 tỷ đồng. Cấu trúc dòng tiền này cho thấy dự án có khả năng thanh khoản tốt, vòng quay vốn ngắn và tiềm năng sinh lời cao — yếu tố then chốt giúp nâng cao hiệu quả đầu tư và giảm rủi ro tài chính trong suốt vòng đời dự án.

b) Quản trị rủi ro dòng tiền

Để đảm bảo cân đối nguồn vốn và hạn chế rủi ro tài chính trong suốt quá trình triển khai, dự án cần áp dụng đồng bộ các biện pháp quản trị dòng tiền. Việc quản trị hiệu quả không chỉ giúp chủ đầu tư duy trì khả năng thanh toán mà còn đảm bảo tiến độ thi công và thu hồi vốn theo đúng kế hoạch.

Trước hết, cần đồng bộ tiến độ pháp lý và xây dựng. Việc hoàn tất các thủ tục như phê duyệt quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng, ký kết hợp đồng tín dụng và thỏa thuận giải ngân trước khi khởi công là điều kiện tiên quyết. Điều này giúp chủ đầu tư chủ động về dòng vốn, hạn chế tình trạng chậm giải ngân hoặc bị gián đoạn do các vướng mắc hành chính.

Thứ hai, chủ đầu tư cần quản lý chặt dòng tiền chi ra thông qua hợp đồng xây dựng. Các hợp đồng nên được ký kết theo hình thức thanh toán theo tiến độ, chỉ giải ngân khi nhà thầu hoàn thành khối lượng công việc được nghiệm thu. Cách tiếp cận này giúp kiểm soát rủi ro giải ngân sớm, giảm áp lực tài chính và tăng tính minh bạch trong quá trình thanh toán.

Bên cạnh đó, dự án nên thiết lập quỹ dự phòng dòng tiền từ 5–10% tổng vốn đầu tư. Quỹ này đóng vai trò là vùng đệm tài chính trong trường hợp doanh thu bị chậm thu, thị trường kém thanh khoản hoặc chi phí xây dựng tăng do biến động giá vật liệu. Đây là công cụ quan trọng giúp đảm bảo dòng tiền không bị đứt gãy trong giai đoạn thi công.

Ngoài ra, chủ đầu tư cần đàm phán lịch thanh toán linh hoạt với khách hàng và nhà thầu. Việc cân đối thời điểm thu – chi giúp duy trì luân chuyển vốn ổn định. Cùng

với đó, hợp đồng cần cài điều khoản thưởng – phạt tiền độ rõ ràng, vừa khuyến khích nhà thầu đẩy nhanh tiến độ, vừa bảo vệ quyền lợi chủ đầu tư nếu có chậm trễ phát sinh.

Cuối cùng, trong trường hợp có độ trễ giữa thời điểm chi đầu tư và thu tiền bán hàng, chủ đầu tư nên chuẩn bị phương án vay ngắn hạn tạm thời để bù đắp tạm thời dòng tiền thiếu hụt. Giải pháp này đảm bảo công trình không bị gián đoạn, duy trì tiến độ thi công và giữ ổn định kế hoạch thu hồi vốn của dự án.

6.4. Hiệu quả xã hội (tác động ra cộng đồng và địa phương)

Dự án mang lại nhiều tác động tích cực về kinh tế – xã hội cho khu vực Hóc Môn và vùng phụ cận. Trong giai đoạn xây dựng, dự kiến dự án sẽ tạo việc làm cho khoảng 300 lao động trực tiếp, đồng thời kéo theo hàng trăm việc làm gián tiếp thông qua chuỗi cung ứng vật liệu, vận tải, cơ khí, nội thất và các dịch vụ phụ trợ khác. Đây là nguồn thu nhập ổn định, góp phần cải thiện đời sống cho người lao động địa phương và thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực.

Khi đi vào vận hành, dự án sẽ duy trì khoảng 50 việc làm thường xuyên trong các lĩnh vực quản lý, kỹ thuật, bảo vệ, vệ sinh, chăm sóc cảnh quan và dịch vụ thương mại. Bên cạnh đó, hiệu ứng lan tỏa của dự án còn mở rộng sang các ngành nghề như thương mại, bán lẻ, ăn uống và dịch vụ lưu trú, góp phần hình thành một hệ sinh thái kinh tế địa phương năng động hơn.

Đối với ngân sách Nhà nước, dự án dự kiến đóng góp thông qua nhiều khoản thu khác nhau, bao gồm tiền sử dụng đất, lệ phí chuyển mục đích sử dụng đất, thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân phát sinh từ hoạt động xây dựng, chuyển nhượng và lao động. Ngoài ra, các khoản phí và lệ phí hành chính trong quá trình thực hiện dự án cũng góp phần tăng nguồn thu ngân sách. Mặc dù con số cụ thể còn phụ thuộc vào chính sách thuế tại thời điểm thực hiện, nhưng với quy mô đầu tư hơn 1.200 tỷ đồng, dự án được đánh giá sẽ có mức đóng góp đáng kể.

Bên cạnh giá trị kinh tế, dự án còn đóng góp quan trọng vào phát triển hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu vực. Hệ thống giao thông nội bộ, cây xanh, trường học, nhà văn

hóa và trạm y tế nhỏ sẽ được đầu tư đồng bộ, giúp cải thiện điều kiện sống, nâng cao chất lượng giáo dục, y tế và không gian công cộng. Việc cung cấp thêm quỹ nhà ở phù hợp cho các gia đình trẻ, công nhân và chuyên gia cũng giúp giảm áp lực nhà ở tại nội thành, góp phần ổn định dân cư và trật tự xã hội.

Cuối cùng, dự án sẽ kích thích nhu cầu tiêu thụ vật liệu xây dựng như cát, đá, xi măng, thép, gạch và thiết bị cơ điện, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp trong nước phát triển. Hoạt động triển khai dự án còn thúc đẩy các dịch vụ đi kèm như vận tải, logistics, tư vấn thiết kế và quản lý xây dựng, tạo nên hiệu ứng lan tỏa kinh tế tích cực cho toàn vùng.

6.5. Các rủi ro xã hội – kinh tế và biện pháp giảm thiểu

Dự án tiềm ẩn một số rủi ro chủ yếu có thể ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính và tiến độ thực hiện nếu không được kiểm soát tốt. Rủi ro lớn nhất là rủi ro thị trường, khi giá bán sản phẩm có thể thấp hơn dự kiến do biến động cung – cầu hoặc cạnh tranh từ các dự án lân cận. Điều này sẽ làm giảm các chỉ tiêu hiệu quả tài chính như IRR và NPV, đồng thời kéo dài thời gian hoàn vốn.

Bên cạnh đó, rủi ro tiến độ bán hàng và thu tiền cũng là yếu tố quan trọng. Nếu tiến độ bán sản phẩm chậm hoặc khách hàng thanh toán trễ so với kế hoạch, dự án có thể gặp khó khăn về dòng tiền, dẫn đến áp lực thanh khoản và ảnh hưởng khả năng trả nợ ngân hàng đúng hạn. Ngoài ra, rủi ro chi phí đầu tư — như chi phí xây dựng, chi phí đất hoặc chi phí pháp lý tăng so với dự toán ban đầu — có thể làm giảm biên lợi nhuận của chủ đầu tư. Một yếu tố khác cần chú ý là rủi ro môi trường và xã hội, khi hoạt động thi công có thể gây ra tiếng ồn, bụi, ảnh hưởng tạm thời đến giao thông hoặc đời sống cư dân khu vực; nếu không được xử lý tốt, sẽ tác động tiêu cực đến hình ảnh doanh nghiệp và sự ủng hộ của cộng đồng.

Để giảm thiểu các rủi ro trên, chủ đầu tư cần áp dụng một số biện pháp quản trị chủ động. Trước hết, cần xây dựng các kịch bản giá bán linh hoạt, bao gồm phương án thận trọng, cơ sở và tối ưu, tránh phụ thuộc hoàn toàn vào kịch bản tốt nhất. Việc triển khai bán hàng theo giai đoạn — ưu tiên các lô đất hoặc căn nhà đã hoàn thiện hạ tầng

— sẽ giúp sớm thu hồi vốn và cải thiện dòng tiền. Đồng thời, chủ đầu tư nên thiết lập cam kết tín dụng hạn mức với ngân hàng, đảm bảo khả năng huy động vốn kịp thời khi thị trường biến động.

Trong giai đoạn thi công, cần thực hiện nghiêm ngặt các biện pháp bảo vệ môi trường, như giảm thiểu bụi và tiếng ồn, tổ chức giao thông tạm hợp lý và tăng cường truyền thông với cộng đồng dân cư để tạo sự đồng thuận. Về mặt tài chính, nên duy trì quỹ dự phòng chi phí 5–10% trong tổng mức đầu tư nhằm bù đắp các biến động không lường trước được, giúp đảm bảo tính ổn định của dự án trong suốt quá trình triển khai.

6.6. Các cơ hội đầu tư khác cho dự án

Bên cạnh phương án cơ sở đã được tính toán trong báo cáo, Dự án Khu nhà ở Bà Điểm còn có nhiều hướng khai thác và phát triển khác nhau nhằm tối ưu hiệu quả tài chính, rút ngắn vòng quay vốn hoặc mở rộng cơ hội hợp tác với các đối tác chiến lược. Dưới đây là một số kịch bản đầu tư tiêu biểu, được phân tích dựa trên điều kiện thị trường và khả năng triển khai thực tế.

Kịch bản 1 – Nâng cấp chất lượng hoàn thiện để gia tăng giá trị sản phẩm

Trong phương án cơ sở, giá bán trung bình dự kiến là 35 triệu đồng/m² sàn với mức hoàn thiện tiêu chuẩn. Tuy nhiên, nếu chủ đầu tư lựa chọn nâng cấp chất lượng xây dựng và hoàn thiện công trình, chẳng hạn như bàn giao nhà hoàn thiện nội thất, sử dụng vật liệu cao cấp (cửa nhôm kính, sơn chống thấm, thiết bị vệ sinh nhập khẩu), bổ sung hệ thống cảnh quan, chiếu sáng, camera an ninh và tiện ích cộng đồng, giá trị sản phẩm có thể được nâng lên đáng kể.

Khi đó, chi phí đầu tư có thể tăng khoảng 10–15%, song giá bán thị trường có thể đạt mức 40–42 triệu đồng/m², tương ứng mức tăng 15–20%. Với biên lợi nhuận cải thiện rõ rệt, tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) có thể tăng từ 26% lên khoảng 30–32%, đồng thời nâng vị thế dự án lên phân khúc nhà ở thương mại – cao cấp, mở rộng tệp khách hàng mục tiêu.

Kịch bản 2 – Chuyển nhượng dự án sau khi hoàn thành phần thô

Trong trường hợp chủ đầu tư mong muốn tối ưu vòng quay vốn, có thể lựa chọn phương án chuyển nhượng dự án sau khi hoàn thành phần thô và hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Cách làm này giúp doanh nghiệp thu hồi vốn nhanh, giảm thiểu rủi ro giai đoạn hoàn thiện và tiêu thụ, đồng thời mở ra cơ hội hợp tác với các nhà đầu tư chuyên về vận hành, khai thác hoặc phát triển sản phẩm cao cấp hơn.

Kịch bản 3 – Hợp tác phát triển với nhà đầu tư thứ cấp

Một phương án khả thi khác là hợp tác với các doanh nghiệp bất động sản thứ cấp trong việc hoàn thiện, quản lý và khai thác dự án. Cụ thể, HOTRACO có thể chia dự án thành từng cụm nhỏ từ 20–30 căn để chuyển nhượng quyền phát triển cho đối tác khác hoặc hợp tác theo hình thức phân chia lợi nhuận.

Phương án này giúp phân tán rủi ro tài chính, tăng tốc độ triển khai và tiêu thụ sản phẩm, đồng thời giảm chi phí marketing và vận hành. Bên cạnh đó, việc hợp tác với các doanh nghiệp có năng lực thi công và quản lý sẽ giúp nâng cao chất lượng công trình, tạo ra sự đồng bộ về kiến trúc – cảnh quan, tăng sức hút cho toàn bộ khu dân cư.

Kịch bản 4 – Khai thác cho thuê hoặc chuyển đổi công năng

Với vị trí kết nối thuận lợi đến các khu công nghiệp lớn như Tân Phú Trung, Đông Nam, Tân Hiệp, dự án có thể triển khai mô hình nhà ở cho thuê, nhà chuyên gia hoặc khu lưu trú dài hạn. Đây là phương án phù hợp với xu hướng thị trường trong bối cảnh nhu cầu lưu trú của chuyên gia và lao động chất lượng cao ngày càng gia tăng.

Theo tính toán sơ bộ, nếu khai thác cho thuê dài hạn, dự án có thể đạt tỷ suất lợi nhuận ròng 8–10%/năm, đồng thời giúp duy trì dòng tiền ổn định và gia tăng giá trị tài sản lâu dài. Trong tương lai, khi khu vực Hóc Môn phát triển lên đô thị vệ tinh, những sản phẩm vận hành ổn định có thể được chuyển nhượng cho quỹ đầu tư hoặc doanh nghiệp quản lý tài sản (REITs) với giá trị cao hơn đáng kể.

Chương VII. Đánh giá tác động môi trường sơ bộ

7.1. Nhận dạng và dự báo các tác động môi trường chính

Dự án Khu nhà ở Bà Điểm là một khu dân cư đô thị có quy mô trung bình, bao gồm các hạng mục nhà ở thấp tầng, công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình phụ trợ. Mặc dù không thuộc nhóm dự án có nguy cơ ô nhiễm cao, quá trình triển khai và vận hành vẫn có thể phát sinh những tác động môi trường đáng kể nếu không được kiểm soát hợp lý.

Trong giai đoạn thi công xây dựng, các tác động chủ yếu bao gồm bụi, tiếng ồn và rung động từ hoạt động san lấp, vận chuyển vật liệu, thi công hạ tầng và công trình nhà ở. Ngoài ra, chất thải rắn xây dựng như đất đá, xi măng, thép vụn và nhựa thải có thể gây ô nhiễm đất và cản trở giao thông nếu không được thu gom đúng quy định. Nước thải thi công và sinh hoạt của công nhân cũng có thể gây ô nhiễm nguồn nước mặt nếu không được xử lý trước khi xả thải. Bên cạnh đó, các rủi ro như rò rỉ dầu mỡ từ máy móc, tràn vật liệu hoặc tai nạn lao động có thể ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước và môi trường xung quanh.

Khi dự án đi vào giai đoạn vận hành, nguồn tác động chính bao gồm nước thải và chất thải sinh hoạt phát sinh từ các hộ dân cư, tiếng ồn và khí thải từ hoạt động giao thông nội bộ, cùng với nguy cơ ô nhiễm do thiếu cây xanh và hạ tầng thoát nước. Nếu không được thiết kế và quy hoạch hợp lý, khu dân cư có thể làm tăng nhiệt độ cục bộ, gây ảnh hưởng tiêu cực đến vi khí hậu và cảnh quan đô thị.

7.2. Biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực

Để giảm thiểu những tác động tiêu cực trên, trong giai đoạn thi công, chủ đầu tư sẽ áp dụng các biện pháp kỹ thuật và quản lý cụ thể. Toàn bộ máy móc, thiết bị thi công sẽ được kiểm định và bảo dưỡng định kỳ để giảm thiểu khí thải, tiếng ồn và rò rỉ dầu mỡ. Công trường sẽ được che chắn, phun nước định kỳ để hạn chế phát tán bụi ra khu vực xung quanh. Chất thải rắn xây dựng sẽ được thu gom, phân loại và vận chuyển đến nơi xử lý hợp vệ sinh theo quy định; đồng thời, nước thải thi công sẽ được thu gom qua hệ thống tạm thời, không xả trực tiếp ra môi trường. Chủ đầu tư cũng sẽ lắp đặt hàng

ráo, biển báo an toàn, tổ chức lối đi riêng và quy định giờ thi công hợp lý nhằm đảm bảo an toàn và hạn chế ảnh hưởng đến dân cư lân cận.

Trong giai đoạn vận hành, dự án sẽ triển khai hệ thống xử lý nước thải cục bộ đạt chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước đô thị. Chủ đầu tư sẽ thực hiện chương trình phân loại rác tại nguồn, ký hợp đồng với đơn vị thu gom rác thải chuyên trách, và tổ chức thu gom định kỳ. Cây xanh được trồng với mật độ phù hợp (20–25% diện tích đất), ưu tiên các loại cây bản địa tán rộng để điều hòa vi khí hậu, giảm bụi và tiếng ồn. Hệ thống chiếu sáng khu vực sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, vừa đảm bảo an toàn vừa thân thiện với môi trường.

7.3. Giải pháp quản lý môi trường và cam kết tuân thủ pháp luật

Về quản lý môi trường và cam kết tuân thủ pháp luật, Công ty Cổ phần Thương mại Hóc Môn (HOTRACO) – chủ đầu tư dự án – cam kết thực hiện đầy đủ quy định của Luật Bảo vệ Môi trường 2020. Chủ đầu tư sẽ lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường chi tiết trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt. Toàn bộ hoạt động thiết kế, thi công và vận hành sẽ tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí, nước thải, tiếng ồn, độ rung và chất thải rắn. Dự án sẽ phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chương trình giám sát định kỳ các thông số môi trường như không khí, nước mặt, chất thải và tiếng ồn. Ngoài ra, HOTRACO cũng sẽ thiết lập chương trình quản lý môi trường nội bộ, bao gồm đào tạo nhân sự, truyền thông cho cư dân và cơ chế phản hồi nhanh khi có sự cố môi trường.

Chương VIII. Tổ chức thực hiện

8.1. Cơ cấu quản lý và tổ chức điều hành

Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án, tổ chức lựa chọn nhà thầu thiết kế, tư vấn giám sát, thi công, và các đơn vị liên quan theo đúng quy định pháp luật.

- Ban Quản lý Dự án sẽ được thành lập để điều hành trực tiếp toàn bộ quá trình triển khai.

- Các nhà thầu thi công, tư vấn, giám sát được tuyển chọn thông qua đấu thầu công khai hoặc chỉ định thầu hợp pháp.
- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ phối hợp quản lý, kiểm tra và giám sát trong từng giai đoạn.

8.2. Cơ chế phối hợp triển khai

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm chính trong toàn bộ quá trình đầu tư, điều phối các hoạt động của nhà thầu.
- Cơ quan quản lý nhà nước địa phương hỗ trợ về thủ tục hành chính, kiểm tra và giám sát chất lượng, quy hoạch và môi trường.
- Đơn vị tư vấn và giám sát đảm bảo tuân thủ tiến độ, chất lượng, an toàn và quy chuẩn kỹ thuật.
- Cộng đồng dân cư khu vực được thông tin, tham vấn trong quá trình triển khai để đảm bảo sự đồng thuận xã hội và an ninh trật tự địa phương.

Chương IX. Cơ chế, chính sách và đề xuất kiến nghị

9.1. Đề xuất ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Căn cứ Luật Đầu tư 2020, Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp, Luật Đất đai 2024 và các quy định hiện hành, dự án Khu nhà ở Bà Điểm được đề xuất hưởng các ưu đãi sau:

a) Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN):

Áp dụng theo Luật Thuế TNDN và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Chủ đầu tư được hưởng ưu đãi về mức thuế suất hoặc thời gian miễn, giảm nếu dự án thuộc khu vực ưu đãi đầu tư hoặc tham gia chương trình phát triển đô thị xanh.

b) Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

Theo Luật Thuế Xuất khẩu – Nhập khẩu, miễn thuế đối với thiết bị, máy móc, vật tư trong nước chưa sản xuất được và nhập khẩu để phục vụ trực tiếp cho dự án.

c) Ưu đãi về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất:

Áp dụng theo Luật Đất đai 2024 và Nghị định hướng dẫn; được xem xét miễn, giảm tiền sử dụng đất hoặc chậm nộp tiền sử dụng đất nếu đáp ứng tiêu chí dự án nhà ở xã hội, khu dân cư có hạ tầng đồng bộ.

d) Ưu đãi khấu hao nhanh và chi phí khấu trừ:

Theo quy định tại Luật Thuế TNDN, cho phép tăng mức chi phí được khấu trừ khi tính thu nhập chịu thuế và áp dụng khấu hao nhanh đối với thiết bị, máy móc phục vụ thi công.

e) Ưu đãi đầu tư đặc biệt:

Nếu trong giai đoạn triển khai chính thức, dự án được xếp vào nhóm phát triển hạ tầng kỹ thuật – xã hội đồng bộ hoặc phát triển đô thị xanh, chủ đầu tư có thể đề xuất áp dụng cơ chế ưu đãi đầu tư đặc biệt theo Điều 20 Luật Đầu tư 2020.

f) Hỗ trợ đầu tư khác:

Giai đoạn hiện tại chưa đề xuất hỗ trợ đầu tư trực tiếp, tuy nhiên Chủ đầu tư cam kết tuân thủ pháp luật và phối hợp với địa phương để được hướng dẫn thực hiện chính sách ưu đãi hợp pháp.

9.2. Kiến nghị và đề xuất**a) Về cơ chế đầu tư và quản lý:**

- Đề nghị các cơ quan nhà nước tạo điều kiện trong thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và cấp chấp thuận chủ trương đầu tư đúng tiến độ.
- Cho phép Chủ đầu tư được thực hiện song song một số thủ tục hành chính (thẩm định thiết kế – thẩm duyệt PCCC – cấp phép xây dựng) để rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư.

b) Về chính sách đất đai – tài chính – thuế:

- Kiến nghị UBND TP.HCM xem xét cơ chế thanh toán tiền sử dụng đất linh hoạt, chia theo tiến độ thực hiện.
- Hỗ trợ công tác giải phóng mặt bằng (nếu phát sinh) và hướng dẫn các thủ tục đất đai, chuyển mục đích sử dụng đất nhanh gọn.

c) Về hỗ trợ địa phương:

- Đề nghị chính quyền địa phương hỗ trợ trong việc đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực, nhất là giao thông, điện, cấp – thoát nước.
- Hỗ trợ công tác an ninh trật tự và truyền thông cộng đồng trong suốt quá trình thi công dự án.
- Ưu tiên hợp tác phát triển hạ tầng xã hội (trường học, y tế, cây xanh, công viên) trong khu vực dự án.

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ

Khu đất diện tích : 57425,3 m²

Nhằm (lô thửa, BK) : (Xem bảng chỉ dẫn diện tích)

Tờ bản đồ : 05, Bộ địa chính Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn
(Theo tài liệu năm 2005)

Nhằm (lô thửa, BK) : (Xem bảng chỉ dẫn diện tích)

Tờ bản đồ : thứ 1, Bộ địa chính xã Xuân Thới Thượng,
(Theo tài liệu năm 1990)

Nay thuộc : Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn

Số thửa chính thức :

Người cho thuê chính thức :

Hiện trạng bên trên : Đất trồng

Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn

Đo đạc theo yêu cầu của : PHẠM TẤN PHÁT

Địa chỉ : Tổ 2, Ấp Chánh, Xã Tân Thới Hội, Huyện Củ Chi, Tp.HCM

HIỆN TRẠNG TỈ LỆ 1/ 1500

BẢNG CHỈ DẪN DIỆN TÍCH

T (theo tài liệu năm 2006)				
Số thửa	Thửa (BK) phân chia	Thửa chính thức	DIỆN TÍCH (m ²) Đã dùng Còn lại	Ghi chú
422	422-1		3467,2	
423	422-2			
424	424-1		2024,2	
	424-2		1804,1	
425	425-1		1057,9	
	425-2			
436			2516,1	
437			21,9	
438			6533,0	
439			119,5	
440			21,7	
441			50,9	
442			38,1	
462			3685,9	
493			1040,1	
494			1213,4	
497			4837,0	
501			50,4	
513			765,9	
514			344,3	
515			1055,9	
516			34,0	
554			39,0	

VỊ TRÍ KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH
TRÍCH ĐỒ ÁN QHPK TL 1/2000 ĐƯỢC DUYỆT



DỰ ÁN KHU NHÀ Ở ĐƯỜNG D3 - XÃ BÀ ĐIỂM, TP.HCM
PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG



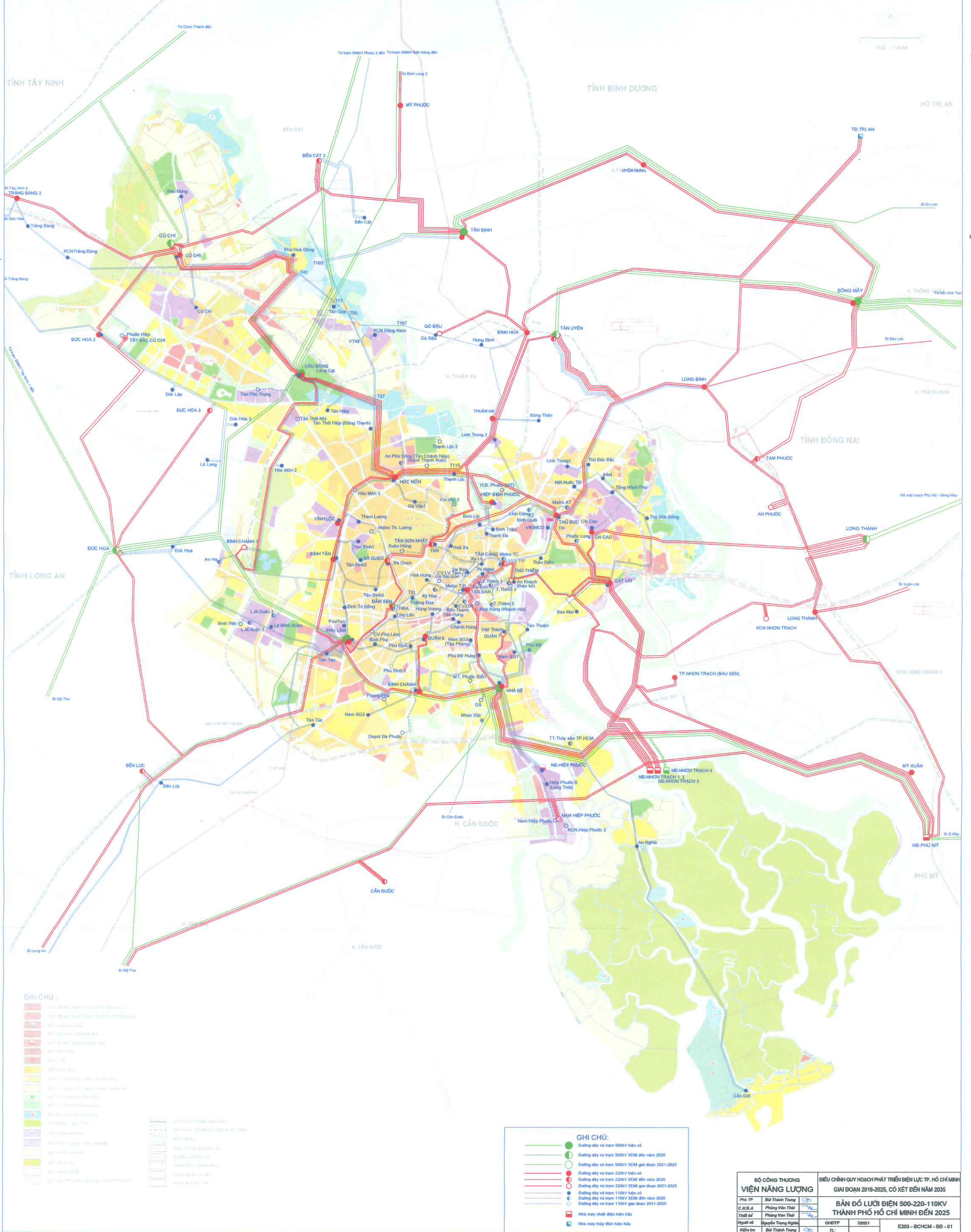
QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUY HOẠCH									
STT	Ký hiệu QHPK	Chức năng QHP	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	Ký hiệu QHPK	Chức năng QHP	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	Ký hiệu QHPK
1	I-15	Nhà ở	12.000	167	I-15	Nhà ở	12.000	167	I-15
2	I-16	Nhà ở	29.360	407	I-16	Nhà ở	29.360	407	I-16
3	I-18	Nhà ở	10.000	160	I-18	Nhà ở	10.000	160	I-18
4	I-19	Nhà ở	19.300	270	I-19	Nhà ở	19.300	270	I-19
5	I-21	Nhà ở	1.000	14	I-21	Nhà ở	1.000	14	I-21
6	I-32	Cây xanh	1.000	14	I-32	Cây xanh	1.000	14	I-32
7	I-33	Đền thờ	1.000	14	I-33	Đền thờ	1.000	14	I-33
8		Giáo đường	1.000	14		Giáo đường	1.000	14	
TỔNG			87.316	624	TỔNG			87.316	624

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIỆN TRÚC									
STT	Ký hiệu QHPK	Chức năng QHP	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số căn	Dân số	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số căn
1	A	Đất nông nghiệp	38.237,3	63,34	198	782	38.237,3	63,34	198
2	B	Đất xây dựng	3.372,8	7,56	40	1.348,0	3.372,8	7,56	40
3	C	Đất công viên	2.328,0	5,02	68,0	68,0	2.328,0	5,02	68,0
4	D	Đất giao thông	10.737,8	24,08	198	782	10.737,8	24,08	198
TỔNG			44.675,9	100,00	198	782	44.675,9	100,00	198

BẢNG THÔNG KÊ LÔ									
STT	Tên lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số căn	Dân số	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số căn	Dân số
1	Lô 1	1.000	10,00	10	100	1.000	10,00	10	100
2	Lô 2	1.000	10,00	10	100	1.000	10,00	10	100
3	Lô 3	1.000	10,00	10	100	1.000	10,00	10	100
4	Lô 4	1.000	10,00	10	100	1.000	10,00	10	100
5	Lô 5	1.000	10,00	10	100	1.000	10,00	10	100
6	Lô 6	1.000	10,00	10	100	1.000	10,00	10	100
7	Lô 7	1.000	10,00	10	100	1.000	10,00	10	100
8	Lô 8	1.000	10,00	10	100	1.000	10,00	10	100
9	Lô 9	1.000	10,00	10	100	1.000	10,00	10	100
10	Lô 10	1.000	10,00	10	100	1.000	10,00	10	100
TỔNG			10.000	100,00	100	10.000	100,00	100	100



BẢN ĐỒ LƯỚI ĐIỆN 500 - 220 - 110 KV TP.HỒ CHÍ MINH ĐẾN NĂM 2025



GHI CHÚ :

- Đường dây và trạm 500KV hiện có
- Đường dây và trạm 500KV XDM đến năm 2020
- Đường dây và trạm 500KV XDM giai đoạn 2021-2025
- Đường dây và trạm 220KV hiện có
- Đường dây và trạm 220KV XDM đến năm 2020
- Đường dây và trạm 220KV XDM giai đoạn 2021-2025
- Đường dây và trạm 110KV hiện có
- Đường dây và trạm 110KV XDM đến năm 2020
- Đường dây và trạm 110KV XDM giai đoạn 2021-2025
- Nhà máy nhiệt điện hiện hữu
- Nhà máy thủy điện hiện hữu

GHI CHÚ:

- Đường dây và trạm 500KV hiện có
- Đường dây và trạm 500KV XDM đến năm 2020
- Đường dây và trạm 500KV XDM giai đoạn 2021-2025
- Đường dây và trạm 220KV hiện có
- Đường dây và trạm 220KV XDM đến năm 2020
- Đường dây và trạm 220KV XDM giai đoạn 2021-2025
- Đường dây và trạm 110KV hiện có
- Đường dây và trạm 110KV XDM đến năm 2020
- Đường dây và trạm 110KV XDM giai đoạn 2021-2025
- Nhà máy nhiệt điện hiện hữu
- Nhà máy thủy điện hiện hữu

BỘ CÔNG THƯƠNG		VIỆN NĂNG LƯỢNG		ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐIỆN LỰC TP. HỒ CHÍ MINH	
Phó TP		Bùi Thành Trung		GIAI ĐOẠN 2016-2025, CÓ XÉT ĐẾN NĂM 2035	
C.M.D.A		Phùng Văn Thái		BẢN ĐỒ LƯỚI ĐIỆN 500-220-110KV	
Thủ Kế		Phùng Văn Thái		THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH ĐẾN NĂM 2025	
Người vẽ		Nguyễn Trọng Nghĩa		CHỌT	
Kiểm tra		Bùi Thành Trung		TL	
				E203 - 6CHCM - BB - 01	