



PHỤ LỤC 3

ĐỀ CƯƠNG HỒ SƠ KÝ THUẬT ĐĂNG KÝ THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG ĐỂ KINH DOANH DU LỊCH SINH THÁI, NGHỈ DƯỠNG, GIẢI TRÍ RỪNG ĐẶC DỤNG, PHÒNG HỘ TẠI VƯỜN QUỐC GIA PHÚ QUỐC

(Kèm theo Thông báo số: 123/TB-VQGPQ ngày 27/10/2026
của Vườn quốc gia Phú Quốc)

PHẦN MỞ ĐẦU

I. Đặt vấn đề

Trình bày khái quát sự cần thiết và mục tiêu của việc đề xuất thuê môi trường rừng để kinh doanh du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí; sự phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Vườn quốc gia Phú Quốc và Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phạm vi, vị trí, ranh giới, quy mô diện khu vực đề xuất thuê môi trường rừng.

II. Căn cứ pháp lý (Liệt kê các văn bản quy phạm pháp luật; quy hoạch, chiến lược phát triển, chương trình và đề án liên quan đến phát triển du lịch; hồ sơ mời gọi thuê môi trường rừng; hồ sơ, tài liệu và số liệu phục vụ lập hồ sơ; các văn bản pháp lý khác có liên quan....).

Phần 1. THÔNG TIN CHUNG VỀ CHỦ RỪNG VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐĂNG KÝ THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG

1. Tổng quan chung về Vườn quốc gia Phú Quốc.
2. Tóm tắt Phương án quản lý rừng bền vững và Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí của Vườn quốc gia Phú Quốc.
3. Thông tin chung về khu vực đăng ký thuê môi trường rừng:
 - Trình bày vị trí, phạm vi, ranh giới, đặc điểm hiện trạng rừng khu vực thuê môi trường rừng.
 - Đánh giá chung về tài nguyên du lịch là hiện trạng rừng, đa dạng sinh học, địa hình, sông suối...
 - Đánh giá chung về hiện trạng cơ sở hạ tầng và khả năng đầu nối
4. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tiềm năng phát triển du lịch khu vực đăng ký thuê môi trường rừng.
5. Thuận lợi, khó khăn tổ chức phát triển du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí.

Phần 2. NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG

1. Thông tin chung về nhà đầu tư đăng ký thuê môi trường rừng (Tên công ty, địa chỉ, thông tin người đại diện theo quy định pháp luật, vốn điều lệ và vốn đầu tư dự án, ngành nghề đầu tư kinh doanh có liên quan đến hoạt động du lịch sinh thái).
2. Năng lực, kinh nghiệm về nhân sự (kèm theo tài liệu chứng minh).

3. Năng lực tài chính (kèm theo tài liệu chứng minh).

4. Năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư trong việc triển khai dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí tương tự (kèm theo tài liệu chứng minh).

Phần 3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH DU LỊCH SINH THÁI, NGHỈ DƯỠNG, GIẢI TRÍ VÀ BIỆN PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Mục tiêu đầu tư dự án.

Trình bày mục tiêu tổng quát và mục tiêu cụ thể của dự án;

Đánh giá sự phù hợp về mục tiêu của dự án so với với Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí của Vườn quốc gia Phú Quốc, định hướng phát triển du lịch của địa phương và các quy hoạch, chiến lược phát triển có liên quan.

2. Định hướng phát triển thị trường du lịch.

- Định hướng phát triển thị trường khách du lịch Phú Quốc
- Dự báo quy mô khách du lịch và dịch vụ lưu trú
- Dự báo nhu cầu buồng/phòng lưu trú du lịch
- Khả năng liên kết các điểm du lịch ở Phú Quốc.

3. Phương án kinh doanh phù hợp với Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí của Vườn quốc gia Phú Quốc được duyệt và biện pháp tổ chức thực hiện phương án kinh doanh có tính khả thi, hiệu quả.

3.1. Phương án đầu tư tài chính bền vững, hiệu quả, hài hòa lợi ích giữa các bên:

3.1.1. Phương thức đầu tư tạo sản phẩm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí hiện đại, hấp dẫn

Trình bày phương án đầu tư theo hướng hiện đại, hiệu quả và phù hợp với chức năng của rừng đặc dụng, bao gồm:

- Quan điểm, chiến lược và mục tiêu đầu tư.
- Đề xuất ý tưởng các sản phẩm, dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí.
- Nguyên tắc, định hướng tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, các chỉ tiêu quy hoạch trong khu vực dự án.

3.1.2. Phân tích cơ chế chia sẻ lợi ích giữa nhà đầu tư, chủ rừng, khách du lịch và địa phương

Trình bày cơ chế chia sẻ lợi ích, bao gồm:

- Quan điểm xây dựng cơ chế chia sẻ lợi ích
- Cơ chế chia sẻ lợi ích đối với Vườn quốc gia Phú Quốc
- Cơ chế chia sẻ lợi ích đối với nhà đầu tư
- Cơ chế chia sẻ lợi ích đối với cộng đồng địa phương và Kế hoạch sử dụng lao động địa phương

- Cơ chế chia sẻ lợi ích đối với khách du lịch
- Hiệu quả của cơ chế chia sẻ lợi ích

3.2. Các sản phẩm và dịch vụ du lịch không làm mất rừng và gây hại cho môi trường, hệ sinh thái rừng

3.2.1. Phương pháp điều tra xác định các công trình du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí phù hợp với đối tượng được phép xây dựng theo Nghị định 91/2024/NĐ-CP:

- Quy định của pháp luật về các đối tượng đất đai, đất rừng có thể xây dựng các công trình dịch vụ du lịch sinh thái trong rừng đặc dụng, phòng hộ.
- Trình bày phương pháp điều tra, khảo sát và xác định vị trí, quy mô các công trình du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí phù hợp với đối tượng được phép xây dựng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan.
- Quy hoạch mặt bằng và định hướng các chỉ tiêu quy hoạch trong khu vực dự án.
- Đánh giá sự phù hợp về sản phẩm du lịch, mật độ xây dựng, vật liệu xây dựng, tầng cao công trình, với các quy hoạch, đề án và quy định của pháp luật hiện hành.
- Hình ảnh, bản vẽ, sơ đồ minh họa (nếu có), gồm: Minh họa loại hình du lịch; Sơ đồ tổ chức không gian khu vực dự án; Sơ đồ quy hoạch tổng thể; Minh họa kiến trúc, kết cấu công trình và các nội dung liên quan.

3.2.2. Thuyết minh, diễn giải về biện pháp và giải pháp xử lý chất thải, nước thải, rác; phòng cháy và chữa cháy rừng, công trình; các giải pháp quản lý, bảo vệ và phát triển rừng, bảo tồn đa dạng sinh học; giải pháp bảo vệ môi trường.

Trình bày các giải pháp bảo đảm tính khả thi của phương án, bao gồm:

- (1) Biện pháp thu gom, xử lý chất thải, nước thải và rác thải.
- (2) Biện pháp phòng cháy và chữa cháy rừng, phòng cháy chữa cháy công trình.
- (3) Giải pháp quản lý, bảo vệ và phát triển rừng.
- (4) Giải pháp bảo tồn đa dạng sinh học và bảo vệ động, thực vật rừng.
- (5) Giải pháp bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu.
- (6) Giải pháp quản lý vận hành, bảo đảm an toàn cho khách du lịch.
- (7) Cơ chế phối hợp với Vườn quốc gia Phú Quốc và các cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình triển khai dự án.

Phần 4. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH, DỰ KIẾN NGUỒN THU VÀ PHƯƠNG ÁN GIÁ THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG

1. Phương án đầu tư tài chính và dự kiến nguồn thu.

Trình bày phương án đầu tư bảo đảm tính khả thi, hiệu quả và phù hợp với quy mô, mục tiêu đầu tư của dự án; làm rõ năng lực tài chính và khả năng huy động nguồn vốn để triển khai dự án theo tiến độ đề xuất.

1.1. Phương án đầu tư tài chính gồm:

- Tổng mức đầu tư của dự án.
- Cơ cấu nguồn vốn đầu tư (vốn chủ sở hữu, vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác).
- Phương án huy động và bố trí nguồn vốn theo từng giai đoạn thực hiện dự án.
- Kế hoạch đầu tư xây dựng các hạng mục công trình và tiến độ giải ngân vốn.
- Đánh giá sự phù hợp giữa quy mô đầu tư, nguồn vốn và tiến độ triển khai dự án.

1.2. Dự kiến nguồn thu và hiệu quả tài chính:

- Các nguồn doanh thu dự kiến từ hoạt động kinh doanh du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí và các dịch vụ hợp pháp khác.
- Dự kiến thời điểm bắt đầu khai thác, kinh doanh.
- Dự kiến doanh thu trước thuế, lợi nhuận sau thuế (nếu có) theo từng năm trong 10 năm đầu kể từ khi đưa dự án vào hoạt động.
- Bảng tính doanh thu, giá trị bình quân doanh thu trong giai đoạn 10 năm để quy đổi thành giá trị tuyệt đối, làm cơ sở nộp tiền thuê môi trường rừng.
- Đánh giá khả năng hoàn vốn, hiệu quả tài chính và tính bền vững của phương án đầu tư.

2. Phương án giá thuê môi trường rừng.

2.1. Nguyên tắc xác định giá thuê môi trường rừng.

Trình bày nguyên tắc xác định giá thuê môi trường rừng theo quy định của pháp luật, hồ sơ mời gọi thuê môi trường rừng và các quy định khác có liên quan; bảo đảm công khai, minh bạch, cạnh tranh, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, chủ rừng và nhà đầu tư.

2.2. Giá cam kết thuê môi trường rừng.

Trình bày rõ: Giá cam kết thuê môi trường rừng (quy đổi thành giá trị tuyệt đối và tỷ lệ phần trăm theo quy định của hồ sơ mời gọi); cơ sở xác định mức giá cam kết; tiến độ và phương thức thanh toán tiền thuê môi trường rừng trong 10 năm đầu và các giai đoạn tiếp theo của hợp đồng.

2.3. Cam kết thực hiện

Nhà đầu tư cam kết: Thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn nghĩa vụ thanh toán tiền thuê môi trường rừng theo hợp đồng và quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của các số liệu, phương án tài chính và giá cam kết thuê môi trường rừng; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh trong quá

trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Phần 5. PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ TÀI SẢN SAU KHI HẾT THỜI GIAN THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG

1. Dự kiến thời gian tồn tại các công trình
2. Biện pháp xử lý cụ thể đối với từng loại tài sản trong khu vực kinh doanh
3. Cam kết Phương án xử lý tài sản sau khi hết thời gian thực hiện hợp đồng

Phần 6. CAM KẾT TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư
2. Giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng
3. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác
4. Thời điểm phát sinh doanh thu
5. Thời gian hoạt động của dự án
6. Bảng tiến độ thực hiện dự án

Phần 7. HỒ SƠ, TÀI LIỆU CHỨNG MINH NHÀ ĐẦU TƯ ĐƯỢC ƯU TIÊN XÉT CHỌN

1. Tài liệu chứng minh có hoạt động đầu tư, hợp tác, liên kết hoặc hỗ trợ với Chủ rừng.
2. Tài liệu chứng minh đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan.

HIỆU QUẢ DỰ ÁN VÀ KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Hiệu quả của dự án (kinh tế, môi trường, xã hội).
2. Kết luận.
3. Kiến nghị, đề xuất.
