

Số: /SXD-QLN&HTKT

Thái Nguyên, ngày tháng 9 năm 2025

V/v thông báo đủ điều kiện được
huy động vốn để thực hiện dự án
Khu đô thị Đông Cao- Tân Phú,
phường Đông Cao, phường Tân Phú,
thành phố Phổ Yên (nay là phường
Trung Thành), tỉnh Thái Nguyên.

Kính gửi: Công ty cổ phần hạ tầng Thanh Nguyên
(Địa chỉ: Phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên)

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 34/CV-TN ngày 21/8/2025 của Công ty cổ phần hạ tầng Thanh Nguyên về việc xác nhận đủ điều kiện huy động vốn qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết để thực hiện dự án Khu đô thị Đông Cao - Tân Phú.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, đối chiếu với các quy định hiện hành Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Cao - Tân Phú như sau:

- 1. Tên dự án:** Dự án Khu đô thị Đông Cao - Tân Phú.
- 2. Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Thanh Nguyên (gọi tắt là Công ty).
- 3. Vị trí dự án:** Phường Đông Cao, phường Tân Phú, phường Phổ Yên (nay là phường Trung Thành), tỉnh Thái Nguyên.
- 4. Tiến độ thực hiện dự án:** Quý II năm 2024 đến hết Quý IV năm 2028.
- 5. Hình thức huy động vốn:** Huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023 .
- 6. Mức vốn huy động:**

- Tổng mức đầu tư dự án: Theo chấp thuận chủ trương của UBND tỉnh tại Quyết định số 1279/QĐ-UBND ngày 13/6/2024 sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án là: 946,19 tỷ đồng. Trong đó:

- + Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 141,9285 tỷ đồng.
- + Vốn do nhà đầu tư huy động hợp pháp: Phần còn lại của tổng vốn đầu tư (tương đương 804,2615 tỷ đồng).

Theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở thì tổng vốn huy động và vốn chủ sở hữu phải có không vượt quá tổng vốn đầu tư dự án, bao gồm cả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại Công văn số 34/CV-TN ngày 21/8/2025 và Công văn số 35/CV-TN ngày 05/6/2025 Công ty đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn đối với phần diện tích đất đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 2173/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 với diện tích 98.635,2 m², dự kiến nhu cầu vốn thực hiện khoảng 191,16 tỷ đồng và Công ty có nhu cầu huy động vốn **57,36 tỷ đồng**. Như vậy mức vốn huy động mà chủ đầu tư đề xuất đảm bảo quy định tại khoản 4 Điều 43 Nghị định 95/2024/NĐ-CP.

7. Thời hạn huy động vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án và đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn đã huy động đúng mục đích (theo các điều khoản thỏa thuận giữa chủ đầu tư với các tổ chức, cá nhân tại Hợp đồng góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân). Trường hợp dự án đã hết tiến độ, chủ đầu tư không được phép tiếp tục huy động vốn và phải thực hiện các thủ tục liên quan đến tiến độ thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về Đầu tư, xây dựng, đất đai và các quy định có liên quan.

8. Dự án đã đáp ứng về điều kiện huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP cụ thể như sau:

(1) *Thuộc một trong các hình thức phát triển nhà ở theo dự án quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Nhà ở, trừ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở:* Trong phần diện tích 98.3635,2 m² đất thuộc Dự án Khu đô thị Đông Cao - Tân Phú đã bàn giao cho Công ty cổ phần hạ tầng Thanh Nguyên có đầu tư xây dựng nhà ở thuộc một trong các hình thức phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Nhà ở.

(2) *Dự án quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Nhà ở đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai:* Công ty cổ phần hạ tầng Thanh Nguyên đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 2173/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 với diện tích là 98.635,2 m² (trong đó: *Tại phường Đông Cao 45.150,3 m²; tại phường Tân Phú 53.484,9 m², thành phố Phố Yên nay là phường Trung Thành*) để thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

(3) *Chủ đầu tư dự án quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Nhà ở đã có văn bản thông báo đủ điều kiện huy động vốn của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án. Chủ đầu tư phải chuẩn bị 01 bộ hồ sơ, bao gồm văn bản đề nghị (nêu rõ các thông tin về tên chủ đầu tư, vị trí dự án, tiến độ thực hiện dự án, hình thức và mức độ huy động, thời hạn huy động vốn,) kèm theo giấy tờ chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật Nhà ở gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến đến cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh nơi có dự án để được thông báo*

đủ điều kiện huy động vốn: Công ty cổ phần hạ tầng Thanh Nguyên đã có Công văn số 34/CV-TN ngày 21/8/2025 kèm theo hồ sơ gửi Sở Xây dựng theo quy định.

(4) Trường hợp chủ đầu tư dự án đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc đã thế chấp nhà ở trong dự án và đã đăng ký thế chấp theo quy định mà huy động vốn để thực hiện đầu tư xây dựng phần dự án hoặc nhà ở đã thế chấp thì phải thực hiện xóa đăng ký thế chấp hoặc rút bớt tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm trước khi ký kết hợp đồng huy động vốn: Tại Công văn số 35/CV-TN ngày 05/9/2025, Công ty đã cam kết chưa sử dụng các hồ sơ pháp lý có liên quan đến Dự án Khu đô thị Đông Cao - Tân Phú để huy động vốn, chuyển nhượng, thế chấp hoặc thực hiện bất kỳ giao dịch tài chính nào với tổ chức hay cá nhân.

(5) Một số tài liệu, văn bản pháp lý khác: Dự án Khu đô thị Đông Cao - Tân Phú đã được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Văn bản số 330/SXD-QLN, PTĐT&NT ngày 19/3/2024; Công ty cổ phần hạ tầng Thanh Nguyên phê duyệt dự án tại Quyết định số 05/QĐ-TN ngày 20/3/2025 và phê duyệt thiết kế xây dựng sau triển khai thiết cơ sở tại Quyết định số 20/QĐ-TN ngày 23/6/2025.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở quy định về các hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở (*Huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân*); khoản 3 Điều 112 Luật Nhà ở quy định các nguồn vốn để phát triển nhà ở; Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP thì Dự án Khu đô thị Đông Cao - Tân Phú đủ điều kiện thực hiện việc huy động vốn thông qua hợp đồng hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân.

Việc huy động vốn, sử dụng vốn để phát triển nhà ở phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 116 của Luật Nhà ở.

Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn.

Nghiêm cấm chủ đầu tư ký kết văn bản huy động vốn, thực hiện huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở khi chưa đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở quy định khoản 6 Điều 3 Luật Nhà ở.

Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện cập nhật lên Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh, trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần hạ tầng Thanh Nguyên và báo cáo Sở Xây dựng Thái Nguyên định kỳ hàng tháng về tiến độ triển khai, thực hiện dự án, tình hình huy động vốn để hợp tác đầu tư,

hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết và gửi mẫu hợp đồng huy động vốn về Sở Xây dựng để quản lý theo quy định.

Trên đây là thông báo đủ điều kiện huy động vốn để hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết trong quá trình thực hiện Dự án Khu đô thị Đông Cao - Tân Phú tại phường Đông Cao, phường Tân Phú, thành phố Phổ Yên (nay là phường Trung Thành), tỉnh Thái Nguyên, đề nghị Công ty cổ phần hạ tầng Thanh Nguyên thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tài chính, NN&MT;
- Thuế cơ sở 2 tỉnh TN;
- Website Sở XD;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLN&HTKT. nttho.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng