

Số: /SXD-QLN&HTKT

Thái Nguyên, ngày tháng 10 năm 2025

V/v thông báo đủ điều kiện được  
huy động vốn để thực hiện dự án  
Khu đô thị số 1 phường Cải Đan -  
Khu A, thành phố Sông Công (nay là  
phường Sông Công), tỉnh Thái  
Nguyên (lần 1).

Kính gửi: Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương  
(Địa chỉ: Căn S7, tòa nhà Viwoaseem, số 48 Tố Hữu, phường Đại Mỗ,  
thành phố Hà Nội)

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 39/2025/CV-HDD ngày 16/10/2025 của Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương đề nghị xác nhận dự án đủ điều kiện huy động vốn (lần 1) để thực hiện Dự án Khu đô thị số 1 phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên.

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 số 1 phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên như sau:

**1. Tên dự án:** Khu đô thị số 1 phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương (gọi tắt là Công ty).

**3. Vị trí dự án:** Phường Cải Đan, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên.

**4. Tiến độ thực hiện dự án:** Từ Quý III năm 2023 đến hết Quý I năm 2027.

**5. Hình thức huy động vốn:** Huy động thông qua 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 nhà đầu tư của UBND tỉnh tại Quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 11/3/20242023 sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án là: 1.744,666 tỷ đồng. Trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 265,0 tỷ đồng.

+ Vốn do nhà đầu tư huy động hợp pháp: Phần còn lại của tổng vốn đầu tư (tương đương 1.479,666 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 Văn bản số 39/2025/CV-HĐD ngày 16/10/2025 Công ty đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn đối với phần diện tích đất đã được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 với diện tích 90.207,0 m<sup>2</sup> (9,0207 ha), dự kiến nhu cầu vốn thực hiện khoảng 378,942 tỷ đồng và Công ty có nhu cầu huy động vốn **156,525 tỷ đồng** (đã trừ số dư nợ hiện nay Công ty đang nợ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên Hà Nội). 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 90.207,0 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A đã bàn giao cho Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương đầu tư xây dựng khu đô thị có 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 đầu tư Hoàng Đông Dương đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 3149/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 với diện tích là 90.207,0 m<sup>2</sup> 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 đầu tư Hoàng Đông Dương đã có Văn bản số 39/2025/CV-HDD ngày 16/10/2025 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 Văn bản số 39/2025/CV-HDD ngày 16/10/2025 Công ty có nêu: “Hiện nay Công ty đang có khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long Biên Hà Nội với tổng số dư nợ tính đến hết ngày 22/9/2025 là 222.417.107.252 đồng (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi hai tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, một trăm linh bảy nghìn, hai trăm năm mươi hai đồng), khoản vay này được sử dụng đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị số 1 phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên” (có văn bản xác nhận của Ngân hàng kèm theo). Khoản vay này đã giảm trừ không tính số kinh phí huy động vốn (lần 1).

(5) Một số tài liệu, văn bản pháp lý khác: Dự án Khu đô thị số 1, phường Cải Đan - Khu A đã được Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Văn bản số 2698/SXD-QLCLCTXD ngày 27/6/2025; Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương phê duyệt thiết kế thi công triển khai sau thiết kế cơ sở tại Quyết định số 268/2025/QĐ-HDD ngày 22/7/2025.

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 số 1, phường Cải Đan - Khu A 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 Nhà ở 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 TẠI 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 đầu tư Hoàng Đông Dương 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 số 1, phường Cải Đan - Khu A, thành phố Sông Công (nay là phường Sông Công), tỉnh Thái Nguyên, đề nghị Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Đông Dương 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**