

Số: /SXD-QLN

Nghệ An, ngày tháng 01 năm 2026

V/v 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 tại dự án Khu
đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở
trung tâm Nghi Kim, thành phố
Vinh (nay là phường Vinh Hưng,
tỉnh Nghệ An)

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư địa ốc An Thịnh Phát.

Xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư địa ốc An Thịnh Phát (doanh nghiệp dự án) tại Văn bản số 08/CV-ATP ngày 20/01/2026 về việc đề nghị thông báo đủ 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 tại dự án Khu đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở trung tâm Nghi Kim, thành phố Vinh (nay là phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An), sau khi xem xét hồ sơ gửi kèm theo, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung và hồ sơ đề nghị 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

1.1. Thông tin về chung về dự án

- Tên dự án: Khu đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở trung tâm Nghi Kim, thành phố Vinh (nay là phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An).
- Vị trí, địa điểm xây dựng: Xã Nghi Kim và xã Nghi Liên, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là Phường Vinh Hưng, tỉnh Nghệ An).
- Nhà đầu tư: Liên danh Công ty CP Đầu tư xây dựng Trường Sơn và Công ty CP xây dựng Phục Hưng Holdings.
- Doanh nghiệp dự án: Công ty TNHH Đầu tư địa ốc An Thịnh Phát.
- Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành dự án trong vòng 05 năm kể từ ngày đủ điều kiện khởi công theo quy định của pháp luật.

1.2. Thành phần hồ sơ đề nghị huy động vốn

- Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 28/6/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở trung tâm Nghi Kim, thành phố Vinh;
- Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 08/11/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận nhà đầu tư;

- Quyết định số 4763/QĐ-UBND ngày 05/5/2025 của UBND thành phố Vinh về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở trung tâm Nghi Kim, thành phố Vinh;

- Quyết định số 216/QĐ-UBND ngày 07/10/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất, cho Công ty TNHH Đầu tư địa ốc An Thịnh Phát thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở trung tâm Nghi Kim, thành phố Vinh;

- Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 24/12/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao cho Công ty TNHH Đầu tư địa ốc An Thịnh Phát (phần còn lại) theo tiến độ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở trung tâm Nghi Kim, thành phố Vinh;

- Giấy phép xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật số 302/GPXD ngày 18/12/2025 của UBND phường Vinh Hưng.

2. Về 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

Căn cứ hồ sơ Công ty TNHH Đầu tư địa ốc An Thịnh Phát cung cấp, đối chiếu với quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, dự án Khu đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở trung tâm Nghi Kim, thành phố Vinh đã phù hợp các điều kiện để chủ đầu tư tổ chức thực hiện 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.

3. Yêu cầu đối với Công ty TNHH Đầu tư địa ốc An Thịnh Phát

- Chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các thông tin về dự án, chủ đầu tư, hồ sơ pháp lý của dự án kèm theo Văn bản số 08/CV-ATP ngày 20/01/2026;

- Thực hiện huy động vốn đúng quy định và đảm bảo nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và 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; Tổng vốn được huy động theo hình thức này (thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân) cộng với vốn được huy động bằng các hình thức quy định tại Điều 44, Điều 46, Điều 47 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP cộng với vốn chủ sở hữu không được 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;

- Phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích đầu tư, phát triển dự án Khu đô thị Bắc Nghi Kim và Khu nhà ở trung tâm Nghi Kim, thành phố Vinh, bảo đảm công khai, minh bạch, bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các chủ thể góp vốn; trường hợp sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc chiếm dụng vốn đã huy động thì phải hoàn lại số tiền đã huy động sai quy định, phải bồi thường (nếu gây thiệt hại) và bị xử lý theo quy định của pháp luật;

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

- Trường hợp chủ đầu tư dự án đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc đã thế chấp nhà ở trong dự án và đã đăng ký thế chấp theo quy định mà huy động vốn để thực hiện đầu tư xây dựng phần dự án hoặc nhà ở đã thế chấp thì phải thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp hoặc rút bớt tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm trước khi ký kết hợp đồng huy động vốn.

- Triển khai Dự án đảm bảo tiến độ, đúng quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế xây dựng được thẩm định, phê duyệt;

- Thực hiện đầy đủ các quy định khác liên quan tại Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Phòng chống rửa tiền năm 2022; 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

* **Lưu ý:** Văn bản này không phải là văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng. Tại thời điểm hiện nay, các sản phẩm của dự án chưa đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh, nghiêm cấm chủ đầu tư thực hiện việc mua bán nhà ở, đất nền tại dự án khi chưa đảm bảo điều kiện theo quy định của pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư địa ốc An Thịnh Phát nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở XD (b/c);
- Phó Giám đốc Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng tải Cổng TTĐT);
- Lưu VT, QLN (Thâm).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại