

Số: /SXD-QLN

Nghệ An, ngày tháng 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 và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn (nay là xã Vạn An), tỉnh Nghệ An

Kính gửi: Công ty Cổ phần Teelhomes.

Địa chỉ: Số 25, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Teelhomes (Nhà đầu tư) tại Văn bản số 24 2026/TB-TH ngày 02/02/2026 của 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 và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn (nay là xã Vạn An), 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 và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn;
- Vị trí, địa điểm xây dựng: Tại thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn (nay là xã Vạn An), tỉnh Nghệ An;
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Teelhomes;
- 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 07/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn;

- Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận nhà đầu tư;

- Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn;

- Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất, cho Công ty Cổ phần Teelhomes thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, xã Vạn An, tỉnh Nghệ An.

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 Cổ phần Teelhomes 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 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 Cổ phần Teelhomes

- 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 24/2026/TB-TH ngày 02/02/2026;

- 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 và thương mại dịch vụ tại vùng Cồn Bàu, thị trấn Nam Đàn, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An, 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;

- Ký kết hợp đồng, văn bản liên quan đến việc huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở 2023, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Không được ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.

- 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 Cổ phần Teelhomes 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 (Tuần).

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đoàn Văn Đại