

Số: /SXD-NBĐS

Long An, ngày tháng 04 năm 2025

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 dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa (huy động vốn phần diện tích được UBND tỉnh giao đất (đợt 1) tại Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (số biên nhận hồ sơ: H39.16-250327-0245) đề nghị thông báo đủ điều kiện được huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức và cá nhân để phát triển nhà ở dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại văn bản số 162/2025/CV-TPX ngày 25/3/2025 (đính kèm hồ sơ);

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

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

Sau khi xem xét hồ sơ, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về thông tin dự án:

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa.

2. Địa chỉ: Thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Tên Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

4. Mục tiêu dự án: Hình thành khu vực phát triển đô thị mới quy mô lớn cùng với các công trình điểm nhấn mang tính đặc trưng để tạo ra những thay đổi lớn về không gian kiến trúc, cảnh quan cho khu vực, tạo sự khác biệt và tăng sức cạnh tranh với các khu đô thị khác; Tạo dựng khu vực đô thị tiện nghi, hiện đại, hài hòa với thiên nhiên đủ sức cạnh tranh về các giá trị nghỉ dưỡng, thương mại,

dịch vụ với các thành phố khác trong khu vực và trên toàn quốc; Xây dựng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, thích ứng với biến đổi khí hậu tại khu vực, giảm thiểu được ảnh hưởng đến khu vực đất hiện trạng, đảm bảo tầm nhìn dài hạn.

5. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất khoảng: 197,2 ha (trong đó: diện tích được giao đất và thuê đất (đợt 1) tại Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Long An là 121,59212 ha).

- Tổng số lượng căn nhà: 5.165 căn nhà (trong đó: chưa bao gồm Chung cư cao tầng, nhà ở xã hội (cao tầng) theo Quyết định số 18836/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Đức Hòa).

6. Vốn đầu tư của dự án: 28.257.877.000.000 đồng (trong đó: sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 25.162.877.000.000 đồng; Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 3.095.000.000.000 đồng theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 9763/QĐ-UBND, cấp lần đầu, ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Long An).

7. Tiến độ thực hiện dự án: 06 năm (kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư) theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 9763/QĐ-UBND, cấp lần đầu, ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Long An.

8. Hình thức huy động vốn: thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức và cá nhân theo Điều 43 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

9. Mức vốn huy động: Không vượt quá 14.500.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười bốn ngàn năm trăm tỷ đồng).

10. Thời hạn huy động vốn: 06 năm (kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư).

11. Phạm vi huy động vốn: Toàn bộ công trình xây dựng (không bao gồm nhà ở tái định cư) thuộc Dự án đã được giao đất, cho thuê đất theo Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Long An về việc đề nghị thu hồi đất do Nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất (đợt 1) và theo Quyết định số 18836/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Đức Hòa về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án.

II. Pháp lý của dự án:

1. Thông tin pháp lý về hồ sơ thủ tục đầu tư của dự án:

- Dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức

Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, đã được Thủ tướng Chính phủ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 25/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ; được UBND tỉnh Long An Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 9763/QĐ-UBND, cấp lần đầu, ngày 20/10/2023 do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh là nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0305320043, đăng ký lần đầu ngày 08/11/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 26, ngày 15/10/2024 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

2. Thông tin pháp lý về quy hoạch, xây dựng của dự án:

Quyết định số 18836/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Đức Hòa về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Thông tin pháp lý về đất đai của dự án:

Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Long An về việc đề nghị thu hồi đất do Nhà nước quản lý, giao đất và cho Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh thuê đất (đợt 1).

III. Thông tin về điều kiện được huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức và cá nhân để phát triển nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (đính kèm vị trí hợp tác đầu tư).

IV. Về điều kiện được huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức và cá nhân để phát triển nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Căn cứ theo quy định tại Điều 114, Điều 115, Điều 116 Luật Nhà ở năm 2023; tại Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan và đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh tại văn bản số 162/2025/CV-TPX ngày 25/03/2025, thì thành phần hồ sơ đề nghị thông báo điều kiện được huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức và cá nhân để phát triển nhà ở tại dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh làm chủ đầu tư nộp cơ bản đầy đủ và 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 để phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội (đối với phần diện tích được UBND tỉnh giao đất (**đợt 1**) tại QĐ số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025) theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

V. Trách nhiệm của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh:

- Thực hiện đầy đủ các quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Luật Đất đai năm 2024, Luật Đầu tư năm 2020 và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

- Chịu trách nhiệm về các thông tin của dự án, chủ đầu tư của Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại văn bản số 162/2025/CV-TPX ngày 25/03/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Triển khai và hoàn thành dự án theo tiến độ đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 25/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 9763/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An, cấp lần đầu, ngày 20/10/2023 do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh là nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Thực hiện việc huy động vốn đúng theo quy định và đảm bảo nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở tại Điều 114, Điều 116 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào mục đích để phát triển nhà ở và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở (theo Quyết định số 9763/QĐ-UBND, cấp lần đầu, ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Long An và Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Long An) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được UBND huyện Đức Hòa phê duyệt tại Quyết định số 18836/QĐ-UBND ngày 22/11/2024, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích sử dụng khác; 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 phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

- Tổng vốn được huy động theo các hình thức quy định tại Điều 43 và các Điều 44, 45, 46, 47 và 48 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 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. Việc phân chia lợi nhuận bằng cổ phiếu cho các trường hợp huy động vốn phải đáp ứng quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán. Thời hạn huy động vốn theo tiến độ thực hiện dự án và đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích. 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 để đảm bảo Dự án được tiếp tục thực hiện theo tiến độ cho phép và tiếp tục thực hiện thủ tục thông báo đủ điều kiện huy động vốn (nếu có) theo quy định của pháp luật.

- Có trách nhiệm thông tin đầy đủ, chính xác cho bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 của Luật Nhà ở năm 2023 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc hình thức huy động vốn khác 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, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Thông báo cho bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết biết trách nhiệm của chủ đầu tư đối với dự án Khu đô thị mới Hậu Nghĩa – Đức Hòa, thị trấn Hậu Nghĩa, xã Đức Lập Thượng, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tại Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 25/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 9763/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An, cấp lần đầu, ngày 20/10/2023 do Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh là nhà đầu tư thực hiện dự án; Quyết định số 558/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Long An; Quyết định số 18836/QĐ-UBND ngày 22/11/2024 của UBND huyện Đức Hòa và các văn bản có liên quan.

- Việc 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 phải thông qua hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo, thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

- Cung cấp thông tin cho các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về tình hình huy động vốn để phục vụ việc xác định nghĩa vụ tài chính của dự án đảm bảo theo quy định.

- 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. Đề nghị trong quá trình ký hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh; chủ đầu tư phải thông tin và có sự thống nhất giữa hai bên.

- Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, xây dựng, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và pháp luật có liên quan; đồng thời, thực hiện việc huy động vốn, kinh doanh bất động sản theo đúng quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản. Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh chịu trách nhiệm liên quan đến việc tổ chức huy động vốn và các nghĩa vụ tài chính có liên quan (nếu có) theo đúng quy định pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực đã nêu tại văn bản số 162/2025/CV-TPX ngày 25/03/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh.

Sở Xây dựng thông tin đến Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- UBND huyện Đức Hòa;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Phòng QLNN&TTBDS (cập nhật trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS);
- Thanh tra XD;
- Lưu: VT, NBDS, Mai.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang