

Số: /SXD-QLN&HTKT

Thái Nguyên, ngày tháng 5 năm 2026

V/v thông báo đủ điều kiện huy
động vốn thực hiện dự án Khu đô thị
Hoàng Gia, xã Đại Phúc, tỉnh Thái
Nguyên (đợt 1)

Kính gửi: Công ty Cổ phần Nacico Xuân Hạnh

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 01/CV-NCCXH/HG ngày 04/5/2026 của Công ty cổ phần Nacico Xuân Hạnh về việc xác nhận đủ điều kiện được huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân để phát triển nhà ở dự án: Khu đô thị Hoàng Gia, tại Xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên.

Sau khi rà soát hồ sơ, đối chiếu các quy định của pháp luật hiện hành, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Căn cứ pháp lý

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

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số: 29/2023/QH15 ngày 28/11/20223;

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;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản.

II. Kết quả rà soát hồ sơ

1. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Khu đô thị Hoàng Gia, tại Xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Nacico Xuân Hạnh.

(Địa chỉ: Biệt thự C1-45, khu đô thị mới Dương Nội, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội)

- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên.

- Quy mô sử dụng đất: 94.542m².

- Tổng mức đầu tư: 230,34 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án: Quý III năm 2024 đến hết Quý IV năm 2028.

2. Văn bản pháp lý chủ yếu của dự án:

- Quyết định số 1565/QĐ-UBND ngày 10/7/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Hoàng Gia, xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 3274/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Hoàng Gia, xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 2071/QĐ-UBND ngày 03/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Nacico Xuân Hạnh thực hiện dự án Khu đô thị Hoàng Gia, tại xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên (đợt 1);

- Giấy phép xây dựng số 67/GPXD ngày 12/12/2025 do UBND xã Đại Phúc cấp.

Các hồ sơ pháp lý khác có liên quan.

III. Đánh giá điều kiện huy động vốn

1. Điều kiện huy động vốn:

Theo hồ sơ do Chủ đầu tư cung cấp:

- Tổng mức đầu tư của dự án là: 230,34 tỷ đồng.

- Vốn Chủ sở hữu của Chủ đầu tư là 50 tỷ đồng.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 43 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở. Mức vốn huy động tối đa được xác định bằng tổng mức đầu tư của dự án trừ đi vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư.

Mức vốn tối đa được phép huy động là: 230,34 tỷ đồng - 50 tỷ đồng = 180,34 tỷ đồng.

Tại Văn bản số 01/CV-NCCXH/HG ngày 04/5/2026, Chủ đầu tư đề nghị mức vốn huy động là 210 tỷ đồng. Tuy nhiên mức vốn huy động theo đề nghị vượt quá mức vốn tối đa được phép huy động theo quy định của pháp luật.

Do đó, Sở Xây dựng chỉ xác nhận mức huy động tối đa là 180,34 tỷ đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 43 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

2. 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.

3. 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.

4. 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 73.372,4 m² đã giao cho Công ty Cổ phần Nacico Xuân Hạnh 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 Nacico Xuân Hạnh đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 2071/QĐ-UBND ngày 03/12/2025 với diện tích là 73.372,4 m² để thực hiện dự án Khu đô thị Hoàng Gia, xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên (đợt 1) tương ứng với **tỷ lệ 77,6%** so với tổng diện tích đất của dự án.

(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 Nacico Xuân Hạnh đã có Văn bản số 01/CV-NCCXH/HG ngày 04/5/2026 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 01/CV-NCCXH/HG ngày 04/5/2026, Công ty có nêu rõ: Công ty chưa thực hiện huy động vốn từ tổ cá nhân, chưa thế chấp dự án tại bất kỳ một tổ chức cá nhân nào.

(5) *Một số tài liệu, văn bản pháp lý khác:* Dự án Khu đô thị Hoàng Gia, xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên được Công ty Cổ phần Nacico Xuân Hạnh phê duyệt dự án tại Quyết định số 28/QĐ-NCCXH/HG ngày 22/11/2025.

IV. Ý kiến của Sở Xây dựng

1. 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 Hoàng Gia, xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên đủ điều kiện thực hiện việc huy động vốn thông qua hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản với

mức vốn huy động là: **180,34 tỷ x 77,6% tỷ lệ giao đất= 139,94 tỷ** đồng tương đương 60% giá trị Tổng mức đầu tư của dự án.

2. Việc thông báo đủ điều kiện huy động vốn được thực hiện trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do chủ đầu tư cung cấp; Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của hồ sơ và việc huy động, quản lý, sử dụng nguồn vốn huy động theo đúng quy định pháp luật.

V. Yêu cầu đối với Chủ đầu tư

1. Việc huy động vốn phải thực hiện đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

2. 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.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Quản lý, sử dụng nguồn vốn huy động đúng mục đích; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính; bảo đảm tiến độ đầu tư xây dựng dự án theo quy định. Trường hợp hồ sơ pháp lý của dự án thay đổi hoặc không còn đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật, chủ đầu tư phải kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xem xét, xử lý theo quy định.

- 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 Nacico Xuân Hạnh 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 Hoàng Gia, xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên, đề nghị Công ty Cổ phần Nacico Xuân Hạnh thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: Tài chính, NN&MT;
- Công an tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh TN;
- Website Sở XD;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLNN&HTKT. Tuantv.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng