

Số: 267 /SXD-QLN&TTBĐS
V/v huy động vốn thông qua góp vốn,
hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên
doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân
đối với Dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc
trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn

Quảng Ninh, ngày 09 tháng 6 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông

Sở Xây dựng nhận được văn bản số 21/PĐ ngày 14/5/2025 của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông về việc đề nghị thông báo đủ điều kiện huy động vốn thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân đối với Dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn kèm theo hồ sơ liên quan (*gửi qua dịch vụ công trực tuyến*).

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản của Chính phủ;

Căn cứ hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại văn bản số 5483/BXD-QLN ngày 26/9/2024 “V/v trả lời văn bản số 3828/SXD-QLN&TTBĐS ngày 19/9/2024 của Sở Xây dựng Quảng Ninh” và văn bản số 6454/BXD-QLN ngày 22/11/2024 “V/v trả lời văn bản số 3693/SXD-QLN&TTBĐS ngày 11/9/2024 của Sở Xây dựng Quảng Ninh”;

Căn cứ văn bản số 211/VPĐK ngày 30/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ninh¹;

Trên cơ sở đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông

Tại văn bản số 13/PĐ ngày 20/3/2025, Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông (*gọi tắt là Công ty*) đề nghị Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện huy động vốn thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân đối với Dự án Khu nhà ở liên kế phía Bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn cụ thể như sau:

¹ Trong đó xác nhận: Dự án Khu nhà ở liên kế phía bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông đến thời điểm ngày 30/5/2025 không có hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với nhà, đất thuộc dự án

- Tên dự án huy động vốn: Khu nhà ở liền kề phía Bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn.

- Chủ đầu tư dự án: Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông.

- Vị trí dự án: Xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh.

- Tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt:

+ Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào khai thác, vận hành.

+ Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư: Theo tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào khai thác, vận hành.

+ Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động: Kể từ ngày được phê duyệt chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư: (i) Đến hết tháng 11/2027: Hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đảm bảo theo quy định; hoàn thành xây dựng toàn bộ các công trình theo Quy hoạch được duyệt; tuyển dụng lao động và các công việc chuẩn bị liên quan khác để đưa dự án vào hoạt động kinh doanh; (ii) Đến tháng 12/2027: Dự án chính thức đi vào khai thác kinh doanh.

- 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, cá nhân.

- Mức vốn huy động: 697.659.900.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm chín mươi bảy tỷ, sáu trăm năm mươi chín triệu, chín trăm đồng*).

- Thời gian huy động vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án.

- Hồ sơ gửi kèm theo gồm: **(1)** Quyết định số 150/QĐ-BQLKKT ngày 18/4/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư²; **(2)** Văn bản số 13/PĐ ngày 20/3/2025 của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông “V/v xác nhận hiện trạng quản lý, biến động sử dụng đất của các ô đất đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở liền kề phía bắc đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn”; **(3)** Bản sao công chứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất gồm 216 ô đất thuộc dự án - chi tiết danh sách kèm theo văn bản số 13/PĐ ngày 20/3/2025 của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông; **(4)** Bản sao Quyết định số 2728/QĐ-UBND ngày 30/8/2011 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 - Khu đô thị mới tại xã Đông Xá, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh” kèm theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; **(5)** Bản sao Quyết định số 2937/QĐ-UBND ngày 09/11/2012 của UBND tỉnh “Về việc giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông theo hình thức giao đất co thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới xã Đông Xá, huyện Vân Đồn”.

² Sở Xây dựng đã có ý kiến tại văn bản số 773/SXD-QLN&TTBĐS ngày 28/3/2025 “V/v phúc đáp văn bản số 109/BQLKKT-ĐT ngày 25/3/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh” liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

Ghi chú: Tại văn bản số 21/PĐ ngày 14/5/2025, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông cam kết đến thời điểm hiện nay chưa thực hiện huy động vốn theo bất kỳ hình thức nào và không thể chấp dự án cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng

Hồ sơ đề nghị huy động vốn thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân đối với dự án Khu nhà ở liên kế phía Bắc trục đường 58m, Khu kinh tế Vân Đồn của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông phù hợp về hình thức, điều kiện về huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều 114, Điều 115 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ³ “Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở” và hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại các văn bản (số 5483/BXD-QLN ngày 26/9/2024 và số 6454/BXD-QLN ngày 22/11/2024).

3. Trách nhiệm của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông (chủ đầu tư)

- Thực hiện việc huy động vốn đảm bảo đúng hình thức, nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở tại dự án theo quy định 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 huy động vào mục đích để phát triển nhà ở và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, 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 đã 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 lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về mức vốn huy động, hình thức huy động, thời hạn huy động vốn và các nội dung đã cam kết tại văn bản số 21/PĐ ngày 14/5/2025, trong đó: **(i)** Đảm bảo 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

³ “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.

2. Dự án quy định tại khoản 1 Điều này 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.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án thì phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền và đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất phải chuyển mục đích sử dụng (nếu có)

3. Chủ đầu tư dự án quy định tại khoản 1 Điều này 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 vốn huy động, thời hạn huy động vốn) kèm theo giấy tờ chứng minh quy định tại khoản 2 Điều này gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án để được thông báo đủ điều kiện huy động vốn”...

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; **(ii)** Thời hạn huy động vốn theo tiến độ thực hiện dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp dự án đã hết tiến độ, Chủ đầu tư dự án không được phép tiếp tục huy động vốn và có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục liên quan về tiến độ thực hiện dự án và việc huy động vốn đảm bảo theo quy định.

- 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 theo quy định; 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được áp dụng hình thức huy động vốn theo văn bản 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.

- 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 pháp luật nhà ở, 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 từ thời điểm ngày 31/5/2025 (*sau thời điểm có văn bản cung cấp thông tin số 211/VPĐK ngày 30/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ninh*) đến ngày 09/6/2025 (*ngày Sở Xây dựng ban hành văn bản*) hoặc trường hợp sau khi có văn bản này mà 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; chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc huy động vốn đảm bảo theo quy định 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.

- Triển khai, thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư được phê duyệt, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của các hồ sơ, tài liệu đã cung cấp và các nội dung đã kê khai, cam kết tại văn bản số 21/PĐ ngày 14/5/2025.

Sở Xây dựng chỉ xem xét nội dung, thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; Sở Xây dựng không xem xét và không chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai và không chịu trách nhiệm đối với các nội dung đã được các cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

Văn bản này của Sở Xây dựng không đảm bảo cho 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 đối với dự án. Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm về việc huy động vốn đối với dự án đảm bảo theo quy định.

Sở Xây dựng phúc đáp Công ty TNHH Đầu tư xây dựng đô thị Phương Đông./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Ban Quản lý KKTQN (biết, p/h);
- Các Sở: NN&MT; TC (biết, p/h);
- Chi cục Thuế khu vực III (biết, p/h);
- UBND huyện Vân Đồn (biết, p/h);
- Các tổ chức, cá nhân tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết (Công ty có trách nhiệm gửi văn bản);
- Các đ/c Lãnh đạo Sở;
- Công TTĐT (đăng tải);
- Lưu: VP, QLN04_(Thủy).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Việt Hùng