

Số: /SXD-NBĐS

Tây Ninh, ngày tháng 8 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 Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh (huy động vốn phần diện tích được UBND tỉnh giao đất và cho Công ty CP Thắng lợi Homes thuê đất tại Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 09/7/2025, diện tích đất 13,1753 ha)

Kính gửi:

- Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes;
- Công ty Cổ phần Gỗ An Cường;
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central.

Thông qua Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh, Sở Xây dựng có tiếp nhận hồ sơ của Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes (số biên nhận hồ sơ: H53.16-250805-1590) 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 Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh) (huy động vốn phần diện tích được UBND tỉnh giao đất và cho Công ty CP Thắng lợi Homes thuê đất tại Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 09/7/2025, diện tích đất 13,1753 ha) tại Thông báo ngày 17/7/2025 và Thông báo ngày 05/8/2025 (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;

Giấy ủy quyền số 03/UQ-LD ngày 17/7/2025 của Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central về việc Công ty Cổ phần Gỗ An Cường, Công ty Cổ phần Xây dựng Central ủy quyền cho Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes là thành viên đứng đầu Liên danh được đại diện cho Liên danh để thực hiện các thủ tục liên quan đến xây dựng, nhà ở và bất động sản.

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 Bình An Đức Hòa.

2. Địa chỉ: xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh).

3. Tên Chủ đầu tư: Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central (Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes, Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Cổ phần Gỗ An Cường và Nhà đầu tư thứ ba: Công ty Cổ phần Xây dựng Central).

4. Mục tiêu dự án: Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu đô thị nhằm kết nối hạ tầng đồng bộ khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết (sản phẩm là chung cư thương mại).

5. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: khoảng 13,1753 ha.

- Tổng số lượng căn hộ: 5.502 căn hộ (theo Quyết định số 12405/QĐ-UBND, cấp lần đầu ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh).

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 9.292.246.000.000 đồng (trong đó: Vốn góp của nhà đầu tư: 1.858.449.200.000 đồng; Vốn huy động: 7.433.796.800.000 đồng theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 13437/QĐ-UBND, cấp lần đầu, ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh).

7. Tiến độ thực hiện dự án: 02 năm (kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư) theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 13437/QĐ-UBND, cấp lần đầu, ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh.

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 2.863.247.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai ngàn, tám trăm sáu mươi ba tỷ, hai trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

10. Thời hạn huy động vốn: 02 năm (kể từ ngày có quyết định chấp thuận nhà đầu tư).

11. Phạm vi huy động vốn: Toàn bộ công trình Khu C và phần hạ tầng kỹ thuật của Dự án theo Quyết định số 3763/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND huyện Đức Hòa về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và được UBND tỉnh giao đất và cho Công ty CP Thắng lợi Homes thuê đất tại Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 09/7/2025.

II. Pháp lý của dự án:

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

- Quyết định số 12405/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa, tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 16/01/2024 của UBND tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Quyết định số 13437/QĐ-UBND ngày 24/12/2024 của UBND tỉnh về chấp thuận Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa tại xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số doanh nghiệp 1101894549 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Long An cấp, đăng ký lần đầu ngày 01/10/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 06/06/2025 cho Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số doanh nghiệp 3700748131 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 20/9/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 34 ngày 16/5/2024 cho Công ty Cổ phần Gỗ An Cường;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số doanh nghiệp 0314476689 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 23/6/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 15/3/2023 cho Công ty Cổ phần Xây dựng Central.

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

- Quyết định số 3763/QĐ-UBND ngày 15/04/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Văn bản số 3770/SXD-QLCLCT ngày 26/6/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Bình An Đức Hòa.

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

Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 09/7/2025 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes thuê đất.

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 Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh) (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 Khu đô thị Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh)

Căn cứ theo quy định tại Điều 114, Điều 115 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 Thắng Lợi Homes tại Thông báo ngày 17/7/2025 và Thông báo ngày 05/8/2025, 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 Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh) do Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central là nhà 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 (đối với phần diện tích được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 09/7/2025) theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

V. Trách nhiệm của Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central (Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes, Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Cổ phần Gỗ An Cường và Nhà đầu tư thứ ba: Công ty Cổ phần Xây dựng Central):

- 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 Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh) tại Thông báo ngày 17/7/2025 và Thông báo ngày 05/8/2025 đảm bảo đầy đủ, chính xác, trung thực.

- Triển khai và hoàn thành dự án theo tiến độ đã được UBND tỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 12405/QĐ-UBND ngày 29/12/2023; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 533/QĐ-UBND ngày 16/01/2024 và Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 13437/QĐ-UBND, cấp lần đầu, ngày 24/12/2024 do Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central (Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes, Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Cổ phần Gỗ An Cường và Nhà đầu tư thứ ba: Công ty Cổ phần Xây dựng Central) 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, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích sử dụng khác.

- 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

tiền 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.

- 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.

- 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 Bình An Đức Hòa, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh).

- 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.

- 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. Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central (Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes, Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Cổ phần Gỗ An Cường và Nhà đầu tư thứ ba: Công ty Cổ phần Xây dựng Central) 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 Thông báo ngày 17/7/2025 và Thông báo ngày 05/8/2025 của Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes.

Sở Xây dựng thông tin đến Liên danh Thắng Lợi Homes – An Cường – Central (Nhà đầu tư thứ nhất: Công ty Cổ phần Thắng Lợi Homes, Nhà đầu tư thứ hai: Công ty Cổ phần Gỗ An Cường và Nhà đầu tư thứ ba: Công ty Cổ phần Xây dựng Central) biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND xã Đức Hòa;
- Ban GD Sở XD;
- Văn phòng Sở (đăng Website);
- Phòng QLNN&TTBĐS (cập nhật trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS);
- Lưu: VT, NBĐS, Mai.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Trang