

Số: 3949 /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày 16 tháng 4 năm 2026

V/v thông báo về việc đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Kính gửi: **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.**

Địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, KĐT Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội.

Sở Xây dựng Hải Phòng nhận được Văn bản số 213/2026/CV-VGR ngày 14/4/2026 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP về việc thông báo việc huy động vốn Dự án đầu tư xây dựng khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân.

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 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.

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Trên cơ sở đề nghị và hồ sơ, tài liệu do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (chủ đầu tư) cung cấp, sau khi kiểm tra hồ sơ theo quy định và kết quả thực tế chủ đầu tư đã triển khai thi công tại hiện trường, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung dự án:

- Tên nhà đầu tư: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.
- Tổng diện tích đất dự kiến sử dụng: 472.817,7 m².
- Quy mô kiến trúc xây dựng:

- Các ô đất CC-01, CC-02, CC-03, CC-04, CC-05, CC-06, CC-07, CC-08 xây dựng 26 block công trình chung cư hỗn hợp cao 30 tầng (02 tầng đế, 28 tầng ở), 02 tầng hầm.

- Các ô đất CC-9, CC-10, CC-11, CC-12, CC-13, CC-14 xây dựng 06 block công trình chung cư hỗn hợp cao 08 tầng (01 tầng đế, 7 tầng ở), 01 tầng hầm.

- Tổng diện tích đất xây dựng ở khoảng 215.312,16 m² (diện tích sàn theo hệ số sử dụng đất khoảng 1.219.477,0 m²), gồm có 32 block công trình hỗn hợp cao tầng (từ 08 tầng đến 30 tầng), tầng hầm từ 01 đến 02 tầng hầm; tổng diện tích sàn ở khoảng 1.009.030,7 m²; tổng diện tích sàn công cộng, thương mại dịch vụ khoảng 85.734,7 m²; tổng diện tích sàn tầng hầm dự kiến khoảng 407.210,7 m².

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông nội bộ (khoảng 61.230,84 m²); công viên cây xanh (khoảng 196.274,70 m²).

- Số lượng căn hộ chung cư dự kiến khoảng 15.000 căn.

4. Tổng vốn đầu tư dự án: 44.063.230.000.000 đồng.

5. Tổng giá trị trúng đấu giá: 4.841.492.394.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của Dự án: 50 năm, kể từ ngày UBND thành phố ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án.

7. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ đầu tư, xây dựng các công trình thuộc Dự án.

- Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án:

+ Triển khai các thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án và giai đoạn chuẩn bị đầu tư, dự kiến khởi công xây dựng trong Quý I/2026.

+ Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: 5 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất.

+ Dự kiến bắt đầu đưa dự án vào hoạt động, khai thác, kinh doanh: Từ năm 2028.

- Tiến độ đưa sản phẩm nhà ở của dự án ra thị trường: Dự kiến trong giai đoạn 2028-2031, đưa ra thị trường: Khoảng 15.000 căn hộ chung cư thương mại và tổng diện tích sàn ở khoảng 1.009.030,7 m².

8. Nội dung huy động vốn:

Theo Văn bản số 213/2026/CV-VGR ngày 14/4/2026 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, chủ đầu tư 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, mức huy động vốn: 36.000.000.000.000 đồng; thời hạn huy động vốn: theo tiến độ thực hiện dự án.

II. Thành phần hồ sơ Chủ đầu tư cung cấp:

- Văn bản số 213/2026/CV-VGR ngày 14/4/2026 của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP về việc thông báo việc huy động vốn Dự án đầu tư xây dựng khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân.

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 6468/QĐ-BQL ngày 12/12/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 6867/QĐ-BQL ngày 29/12/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng.

- Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 26/3/2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 của UBND thành phố về việc giao đất cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP do trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Quyết định số 5015/QĐ-BQL ngày 10/10/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 2105022772 do Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng cấp ngày 13/4/2026.

- Văn bản số 1987/HPH-CNTK ngày 14/4/2026 của Thuế Thành phố Hải Phòng về việc xác định nghĩa vụ tài chính

III. Kết luận:

Căn cứ Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023 về hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở; Điều 43 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 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;

Trên cơ sở báo cáo, đề nghị của chủ đầu tư và kết quả kiểm tra hồ sơ. Sở Xây dựng thông báo:

Các căn nhà ở thương mại tại Dự án đầu tư xây dựng khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP làm chủ đầu tư phù hợp với điều kiện về huy động vốn đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thông qua hình thức quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

IV. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

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

2. Thực hiện quy định tại Điều 114, Điều 115, Điều 116 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 43 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: Phải sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở tại dự án, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích 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.

3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về cam kết lượng vốn Chủ đầu tư dự kiến huy động. 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 của Chính phủ 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, đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn đã huy động vào đúng mục đích xây dựng nhà ở.

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 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.

5. 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 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.

6. Tiếp tục triển khai và hoàn thành dự án theo tiến độ được duyệt.

7. Chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về tính chính xác của các tài liệu, số liệu đã cung cấp và các nội dung tại văn

bản số 213/2026/CV-VGR ngày 14/4/2026. Sở Xây dựng chỉ xem xét các nội dung, thành phần hồ sơ so với các quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 43 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật đối với các hồ sơ khác do chủ đầu tư cung cấp.

8. Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu theo quy định của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Sở Xây dựng thông báo tới Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được biết và thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (b/c);
- BQL KKT HP;
- UBND phường Thủy Nguyên;
- Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh HP;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Văn phòng Sở (đăng tải trên cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng);
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hoài Long