

Số: /QĐ- UBND

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

(Cấp lần đầu: Ngày tháng 02 năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1683/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thái Nguyên năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Thực hiện Kết luận số 152-KL/TU ngày 13/02/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Tân Phú (Khu số 1);

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Hải Dương - Hải Phòng nộp và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 5101/TTr-STC ngày 05/11/2025, Báo cáo thẩm định số 5100/BC-STC ngày 05/11/2025 và Văn bản số 311/STC-ĐTTĐ&GSĐT ngày 13/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Tân Phú (Khu số 1), với các nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Tên dự án: Khu đô thị Tân Phú (Khu số 1).

Loại dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp (Theo Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng).

3. Mục tiêu dự án

- Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai; góp phần phát triển dân cư đáp ứng nhu cầu hạ tầng kỹ thuật về nhà ở cho người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Nhà đầu tư được quyền kinh doanh bán, cho thuê, chuyển nhượng bất động sản khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

4. Quy mô dự án

4.1. Quy mô dân số: Khoảng 4.040 người.

4.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 230.087,07 m² (Khoảng 23 ha)

4.3. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Đất, nhà ở thương mại (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) khoảng 751 căn trên diện tích 77.611,62 m².

- Quỹ đất ở tái định cư: 4.436,22 m² (tương ứng khoảng 120 lô đất).

- Nhà ở xã hội chung cư: đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội trên diện tích 20.550,66 m².

4.4. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án.

- Phương án đầu tư xây dựng:

+ Nhà đầu tư đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

+ Xây dựng nhà ở thương mại (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) khoảng 751 căn trên diện tích 77.611,62 m², mật độ xây dựng 88%, chiều cao 3,5 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến 239.043,78 m².

+ Xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích 20.550,66 m², mật độ xây dựng 35%; chiều cao dự kiến 10 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến 71.927,31 m².

+ Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 02 công trình thương mại dịch vụ (lô TMDV-01, TMDV-02) trên diện tích đất 3.466,21m², mật độ xây dựng 80%, chiều cao 05 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến 13.864,84 m².

+ Đối với phần đất để xây dựng công trình còn lại, nhà đầu tư sau khi xây dựng hoàn thành xong phần hạ tầng kỹ thuật sẽ bàn giao phần diện tích đất này cho địa phương quản lý, đầu tư theo quy hoạch được phê duyệt.

- Phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án:

Nhà đầu tư thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

4.5. Sơ bộ phần hạ tầng khu dân cư nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và phần hạ tầng bàn giao lại cho địa phương.

- Phần hạ tầng khu dân cư nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh:

+ Đất ở, nhà ở thương mại.

+ Nhà ở xã hội chung cư.

+ Các công trình thương mại dịch vụ.

Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các sản phẩm nhà ở, nhà ở xã hội chung cư, sàn thương mại và công trình thương mại theo quy định.

- Phần hạ tầng khu dân cư nhà đầu tư bàn giao sau khi đầu tư:

+ Toàn bộ công trình, hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội (đất Y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao) bao gồm cả các công trình đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án theo quy hoạch được duyệt.

+ Quỹ đất ở tái định cư.

Sau khi đầu tư xong các hạng mục trên theo quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan, tổ chức để quản lý, sử dụng theo quy định.

5. Vốn đầu tư của dự án (Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án): 2.322,385 tỷ đồng. Trong đó chi phí thực hiện dự án xác định sơ bộ theo suất vốn đầu tư tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ xây dựng.

- Chi phí thực hiện dự án: 2.190,538 tỷ đồng;

- Chi phí phóng mặt bằng, tái định cư: 131,847 tỷ đồng;

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư của dự án và nguồn vốn huy động hợp pháp (*số vốn còn lại*) để thực hiện dự án theo quy định. Sơ bộ vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: tối đa không quá 50 năm (*được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất*)

7. Địa điểm thực hiện dự án: phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên

8. Tiến độ thực hiện dự án: đến hết Quý IV/2031.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: theo quy định của pháp luật.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư (nếu có):

Nhà đầu tư được lựa chọn phải đáp ứng đầy đủ năng lực và điều kiện để thực hiện dự án theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan tại thời điểm được lựa chọn.

Vị trí, ranh giới của dự án không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh, được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở theo quy định.

Nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác theo quy định; đảm bảo bố trí tái định cư cho người có đất ở bị thu hồi tại dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND phường Trung Thành triển khai các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư và thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo thực hiện nghiêm những nội dung quy định trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; nếu để xảy ra sai sót phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và các quy định và quy chế của tỉnh.

2. Sở Tài chính chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, Tỉnh ủy, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm toán về thông tin, số liệu trong Báo cáo thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường quản lý, giám sát, thực hiện các nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường theo đúng Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Cụm công nghiệp Tân Phú 1 và Tân Phú 2, thị xã Phổ Yên (nay thuộc phường Trung Thành, tỉnh Thái Nguyên) đã được UBND tỉnh phê duyệt.

4. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công thương và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn UBND phường Trung Thành thực hiện các thủ tục theo đúng quy định.

5. Trung tâm Thông tin tỉnh Thái Nguyên phối hợp với Sở Tài chính, UBND phường Trung Thành và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan để đăng tải nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư lên Cổng thông tin điện tử tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Công Thương, Thuế tỉnh Thái Nguyên; Chủ tịch UBND phường Trung Thành và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KT.

Tâmtđ.QĐ.19.2026.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Linh