

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI GIAO CHỦ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Kết luận số 92-KL/TU ngày 24/12/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc; Văn bản số 1234-CV/ĐU ngày 26/12/2025 của Đảng ủy UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Kết luận số 92-KL/TU ngày 24/12/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần TNG Land nộp ngày 25/9/2025;

Xét Báo cáo thẩm định số 3676/BC-SXD ngày 12/11/2025 và Tờ trình số 3677/TTr-SXD ngày 12/11/2025 của Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc với nội dung như sau:

1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần TNG Land.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 4601593760 do Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên (trước là Sở Kế hoạch và Đầu tư) cấp ngày 30/6/2022 và thay đổi lần thứ 6 ngày 16/5/2024.

- Địa chỉ trụ sở: Xóm Đồng Xe, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên.

Mã số thuế :4601593760

Email: Info@tngland.vn

Website:www.tngland.vn

2. Tên dự án: Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc.

3. Mục tiêu dự án

Xây dựng khu nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân có thu nhập thấp; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Quy mô dự án

4.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm của dự án: Nhà ở xã hội chung cư với khoảng 1.029 căn hộ, 26 căn nhà ở thương mại liền kề, nhà sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ, hệ thống hạ tầng thuộc phạm vi dự án.

4.2. Quy mô dân số: Khoảng 2.418 người.

4.3. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 18.871 m² tương đương khoảng 1,89 ha.

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

a) Phương án đầu tư xây dựng:

- Đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

- Quy mô kiến trúc: Xây dựng 02 toà nhà ở chung cư cao tầng và 26 căn nhà ở riêng lẻ thấp tầng. Tổng diện tích đất xây dựng là 14.694,71 m², tổng diện tích sàn là 92.982,93 m², mật độ xây dựng toàn dự án 31,3%, hệ số sử dụng đất là 4,29 lần. Tầng cao tối đa 22 tầng.

Trong đó:

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cao tầng: 02 toà chung cư cao 22 tầng nổi và 01 tầng hầm trên diện tích đất xây dựng là 3.565 m². Mật độ xây dựng 30,3%. Hệ số sử dụng đất 6,28 lần. Tổng diện tích sàn xây dựng: 85.935,83 m², tổng số căn hộ: 1.029 căn.

- Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thấp tầng trên diện tích đất là 2.936,29 m² với quy mô xây thô hoàn thiện mặt ngoài, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 2,4 lần, tầng cao: 3 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.047,10 m², tổng số căn: 26 căn nhà.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng gồm:

+ 1.029 căn hộ chung cư có diện tích từ 30 m² đến 70 m² bố trí từ tầng 1 đến tầng 22 của 02 toà nhà chung cư.

+ Khu đỗ xe công cộng tại tầng hầm của các toà nhà chung cư, diện tích khoảng 7.000 m².

+ Không gian sinh hoạt cộng đồng diện tích 576 m² bố trí tại tầng 2 của toà chung cư số 02.

+ Nhà trẻ với diện tích 1.476 m² bố trí tại tầng 1 và tầng 2 của toà chung cư số 01.

+ 26 căn nhà ở thương mại liền kề trên các lô đất có chức năng đất ở thấp tầng.

+ Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, cảnh quan trong phạm vi ranh giới dự án.

b) Phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án:

- Phần diện tích ô đất cây xanh, mặt nước ký hiệu (CX-16) chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư theo quy hoạch và bàn giao cho địa phương theo quy định.

- Chủ 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 các đơn vị quản lý chuyên ngành, Ban quản trị nhà chung cư tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

4.5. Sơ bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và bàn giao lại cho địa phương, Ban quản trị nhà chung cư:

- Phần hạ tầng chủ đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: Các công trình xây dựng nhà ở xã hội chung cư, nhà ở thương mại. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình trên theo quy định của pháp luật về Nhà ở.

- Phần diện tích bố trí để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (*khu vực sinh hoạt cộng đồng, nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà*) và diện tích là chỗ để xe theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư được quản lý, sử dụng theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các quy định liên quan.

- Phần hạ tầng nhà đầu tư bàn giao cho địa phương, các đơn vị quản lý chuyên ngành:

+ Phần diện tích ô đất cây xanh, mặt nước ký hiệu (CX-16), chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư theo quy hoạch và bàn giao cho địa phương theo quy định.

+ Bàn giao hệ thống trạm biến áp, đường dây cấp nguồn điện cho ngành điện để cung điện đến cư dân, đơn vị sử dụng điện trong phạm vi dự án.

+ Bàn giao hệ thống cấp nước sạch cho đơn vị kinh doanh nước sạch để cấp nước cho cư dân, đơn vị sử dụng nước trong phạm vi dự án.

Việc thực hiện bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án thực hiện theo quy định pháp luật chuyên ngành và quy định cụ thể của UBND tỉnh Thái Nguyên.

5. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án

Tổng vốn đầu tư: 1.230,87 tỷ đồng (*bằng chữ: Một nghìn hai trăm ba mươi tỷ, tám trăm bảy mươi triệu đồng*), trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 246,17 tỷ đồng (*bằng chữ: Hai trăm bốn mươi sáu tỷ, một trăm bảy mươi triệu đồng*).

- Vốn huy động vay từ các tổ chức tín dụng: 984,70 tỷ đồng (*bằng chữ: Chín trăm tám mươi tư tỷ, bảy trăm triệu đồng*).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên.

8. Tiến độ thực hiện dự án dự kiến: Từ quý IV/2025 đến quý IV/2028.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư

- Chủ đầu tư phải đáp ứng các quy định của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Giáo dục và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Chủ 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Sở Xây dựng, UBND phường Tích Lương phối hợp với Chủ đầu tư triển khai các thủ tục tiếp theo để thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành và đảm bảo thực hiện nghiêm những nội dung được quy định tại Điều 1 của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Thuế tỉnh Thái Nguyên 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, phối hợp với Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục theo quy định; đồng thời thực hiện công tác quản lý nhà nước, kiểm tra, giám sát theo đúng quy định hiện hành.

3. UBND phường Tích Lương có trách nhiệm thực hiện các thủ tục điều chỉnh dự án Khu dân cư số 1, đường Việt Bắc, phường Tân lập, thành phố Thái Nguyên đảm bảo không trùng lặp khối lượng giữa 02 dự án; tiếp tục giải phóng mặt bằng (*trên phần diện tích của dự án mà chưa thực hiện xong bồi thường, hỗ trợ tái định cư*); bố trí kinh phí và đầu tư xây dựng hoàn thiện điểm đầu nối của dự án Khu dân cư số 1 đường Việt Bắc, đầu nối cấp nước, đầu nối cấp điện để đảm bảo đủ điều kiện triển khai thực hiện dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

4. Công ty Cổ phần TNG Land:

- Bố trí nguồn lực, phối hợp chặt chẽ với các sở, ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai dự án theo đúng tiến độ và các quy định hiện hành; định kỳ hàng quý gửi báo cáo tiến độ thực hiện về Sở Xây dựng, Sở Tài chính để phối hợp kiểm tra, theo dõi, quản lý theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ thủ tục bảo đảm triển khai dự án, thủ tục về đất đai, quy hoạch, xây dựng, nghĩa vụ tài chính; chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường, an ninh trật tự, văn hóa xã hội, an toàn lao động và các quy định có liên quan của pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện theo đúng quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư có hiệu lực từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành, đơn vị: Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Sở Tư pháp, Thuế tỉnh Thái Nguyên, Thanh tra tỉnh, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND phường Tích Lương, Công ty Cổ phần TNG Land và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần TNG Land một bản; một bản được lưu tại UBND tỉnh Thái Nguyên và một bản được lưu tại Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT, TH, CNN&XD.
tuantt.qđ/t12

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

Nguyễn Thị Loan