

**CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP
THÀNH THÀNH CÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: ..65.../2026/CV-TTCIZ

Tây Ninh, ngày ..18.. tháng ..3.. năm 2026

V/v: Công bố thông tin, kế hoạch tiếp nhận
hồ sơ đăng ký mua căn hộ dự án Nhà ở xã
hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng)
Khu dân cư Thành Thành Công.

SỞ XÂY DỰNG TÂY NINH	
Số:.....10563.....	ĐẾN
Ngày:1.9...-03...-2026	
Chuyển:.....	
Số và ký hiệu HS:.....	

Kính gửi: - **SỞ XÂY DỰNG TỈNH TÂY NINH,**
- **UBND PHƯỜNG TRĂNG BÀNG.**

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (“TTC IZ”) xin gửi lời chào trân trọng đến Quý Cơ quan.

Hiện tại dự án Nhà ở xã hội khu dân cư Thành Thành Công đã khởi công xây dựng ngày 25/12/2025 theo Giấy phép xây dựng được cấp số 1734/GPXD ngày 16/12/2025. Công ty CP Khu công nghiệp Thành Thành Công là chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội (Sau đây gọi là Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng) tại Khu phố An Quới, Phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Điều 13 Nghị định 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành nghị quyết số 201/2005/QH15 của quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công công bố thông tin liên quan đến Dự án nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội) và kế hoạch triển khai, kinh doanh dự án như sau:

I. THÔNG TIN TỔNG QUAN DỰ ÁN

- Tên dự án: Dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng)
- Chủ đầu tư:
 - Tên Công ty: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công
 - Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh
- Địa điểm xây dựng dự án nhà ở xã hội: Lô II-16 theo Quy hoạch được phê duyệt trong Quyết định phê duyệt quy hoạch. Vị trí xây dựng tại Khu phố An Quới, Phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh
- Quy mô dự án nhà ở xã hội:
 - Diện tích đất: 2,5ha
 - Loại hình: Công trình dân dụng.
 - Tầng cao xây dựng: 14 tầng.

II. THÔNG TIN VỀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN:

- Về thủ tục pháp lý dự án: Dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng) đã được Chủ đầu tư thực hiện hoàn thành các thủ tục pháp lý dự án đầu tư.
- Về thi công xây dựng dự án:
 - Dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng) nằm trong dự án Khu dân cư Thành Thành Công. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án khu dân cư đã được Công ty hoàn thành giai đoạn 1, đang thi công xây dựng giai đoạn 2 theo quy hoạch được phê duyệt và Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật được cấp.
 - Dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng) đã được khởi công xây dựng theo Thông báo ngày 25/12/2025. Hiện nay Công ty đang triển khai thi công phần móng cọc của công trình và dự kiến hoàn thành móng cọc tháng 9/2026 và hoàn thành toàn bộ công trình tháng 3/2028.

III. THÔNG TIN VỀ KẾ HOẠCH KINH DOANH:

1. Kế hoạch thực hiện thủ tục đủ điều kiện bán nhà ở:

- Như tiến độ thi công tại mục II.2 trên, dự kiến ngay khi Dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng) hoàn thành thi công xây dựng phần móng công trình, Công ty sẽ nộp hồ sơ đề nghị Sở Xây dựng chấp thuận dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng) đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai, dự kiến thủ tục này sẽ hoàn thành trong Tháng 10/2026.

2. Kế hoạch tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội:

Căn cứ kế hoạch triển khai và kinh doanh dự án, Công ty thông báo đến Quý Cơ quan các thông tin về kế hoạch tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội tại Dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng) như sau:

- Số lượng căn hộ để bán: 1.130 căn, tổng diện tích sàn sử dụng (thông thủy) là: 56.312 m² gồm 04 khối tháp căn hộ:

+ Khối tháp A: Gồm 02 tháp A1 và A2

+ Khối tháp B: Gồm 02 tháp B1 và B2

- Giá bán (tạm tính): 17.733.396 VNĐ VNĐ/m² đến 19.511.236 VNĐ/m² (Đã bao gồm VAT và Chưa bao gồm phí bảo trì).

- Thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký chính thức:

+ Bắt đầu nhận hồ sơ: 26/3/2026

+ Kết thúc nhận hồ sơ: 26/6/2026

(Lưu ý: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội đã chuẩn bị đầy đủ hồ sơ theo quy định, có thể liên hệ với Công ty theo thông tin dưới đây để được hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ)

- Địa chỉ nộp đơn đăng ký: Người dân liên hệ thông tin, nộp hồ sơ đăng ký mua tại văn phòng Công ty tại trụ sở Công ty cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công. Khu phố An Hội, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

IV. ĐỀ NGHỊ CỦA CÔNG TY:

Bằng các thông tin báo cáo và cung cấp trên, Công ty cổ phần khu công nghiệp Thành Thành Công trân trọng kính gửi đến Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh, UBND phường Trảng Bàng để phục vụ công tác kiểm tra, giám sát. Kính đề nghị Quý Cơ quan thực hiện công bố công khai các thông tin trên để người dân biết, chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký mua theo quy định. Đồng thời, Công ty cũng sẽ thực hiện đăng tải thông tin kế hoạch tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội ít nhất 01 lần trên cơ quan báo chí ngôn luận của chính quyền địa phương và công bố trên Website dự án của Chủ đầu tư theo quy định.

Công ty TTC IZ rất mong nhận được sự quan tâm hỗ trợ từ Quý Cơ quan để công ty sớm hoàn thành dự án Nhà ở xã hội trên.

Trân trọng và kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: P.HCQT; P.QLDA

Ghi chú: Hồ sơ gửi kèm theo gồm

Bảng giá; Phương án giá bán;

Và các hồ sơ pháp lý liên quan;



GIÁM ĐỐC KHỐI DỰ ÁN

Nguyễn Thái Sơn

CÔNG TY CP KCN
THÀNH THÀNH CÔNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 26./2026/CV-TTCIZ

Tây Ninh, ngày 04 tháng 02 năm 2026

V/v đề nghị thẩm định giá bán,
giá thuê mua nhà ở xã hội

Kính gửi: Sở Xây dựng Tỉnh Tây Ninh

Thực hiện quy định tại Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Công ty cổ phần KCN Thành Thành Công đã lập phương án về giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại dự án (có phương án giá kèm theo).

Kính đề nghị Sở Xây dựng Tỉnh Tây Ninh xem xét, thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Thành Thành Công theo quy định hiện hành của pháp luật.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: P.QLDA; P.HCQT.

GIÁM ĐỐC KHỎI DỰ ÁN

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



NGUYỄN THÁI SƠN

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 3900471864

Đăng ký lần đầu: ngày 10 tháng 09 năm 2008

Đăng ký thay đổi lần thứ: 22, ngày 13 tháng 10 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP
THÀNH THÀNH CÔNG

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: THANH THANH CONG INDUSTRIAL
ZONE JOINT - STOCK COMPANY

Tên công ty viết tắt: TTC INDUSTRIAL ZONE

2. Địa chỉ trụ sở chính

khu phố An Hội, Phường Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Điện thoại: 0276.3886688

Số Fax: 0276.3886868

Thư điện tử: sales@ttciz.com.vn

Website: <http://ttciz.com.vn>

3. Vốn điều lệ: 1.364.395.760.000 đồng.

*Bằng chữ: Một nghìn ba trăm sáu mươi bốn tỷ ba trăm chín mươi lăm
triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng*

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 136.439.576

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: ĐẶNG HỒNG ANH

Giới tính: Nam

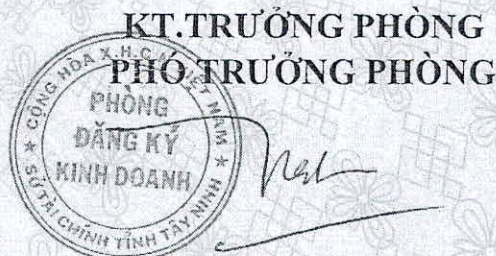
Ngày, tháng, năm sinh: 10/03/1980

Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 079080008222

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Địa chỉ liên lạc: *Số 89 Cao Văn Ngọc, Phường Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*



Nguyễn Kim Phượng

**CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2261 /TNI-CNTK

Tây Ninh, ngày 21 tháng 10 năm 2025

V/v xác nhận hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hàng năm.

Kính gửi: Công ty Cổ Phần KCN Thành Thành Công;
Mã số thuế: 3900471864;
Địa chỉ: khu phố An Hội, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Nghị định số 103/2014/NĐ-CP ngày 30/7/2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Công văn số 1417/STC-QLCS ngày 08/5/2020 của Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh về việc xác nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ được khấu trừ vào tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp đối với khu dân cư – Tái định cư Thành Thành Công;

Căn cứ Quyết định 445/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh (trước sáp nhập) về việc điều chỉnh, bổ sung diện tích giao đất, cho thuê đất của dự án Khu dân cư – Tái định cư Thành Thành Công;

Căn cứ Thông báo số 4042/TB-TNI ngày 16/10/2025 của Thuế tỉnh Tây Ninh về đơn giá thuê đất của Công ty Cổ Phần KCN Thành Thành Công.

Thuế tỉnh Tây Ninh xác nhận:

- Tên người sử dụng đất: Công ty Cổ Phần KCN Thành Thành Công;
- Mã số thuế: 3900471864;
- Địa chỉ: khu phố An Hội, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
- Địa chỉ thửa đất thuê: Khu phố An Quới, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Tây Ninh.

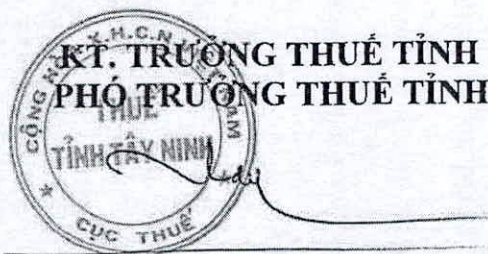
- Diện tích đất thuê: 73.379,4 m²
- Đơn giá thuê đất: 65.085 đồng/m²/năm
- Tiền thuê đất 1 năm: 73.379,4 x 65.085 = 4.775.898.249 đồng.
- Chi phí bồi thường được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp: 13.355.929.514 / 81.496,70 x 73.397,40 = 12.028.591.353 đồng.
- Thời gian hoàn thành nghĩa vụ tiền thuê đất hàng năm là 919 ngày (tương đương 2 năm 6 tháng 8 ngày).

Như vậy, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất hàng năm từ 28/02/2025 đến ngày 05/09/2027, thời điểm tiếp tục tính tiền thuê đất từ 06/09/2027.

Thuế tỉnh Tây Ninh thông báo để Công ty được biết. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở NNMT;
- Lưu: VT, CNTK (Tài, 4b).



Trần Thị Thu Vân

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH TÂY NINH

Số: 2362/TNI-CNTK
V/v xác nhận số thuế đã nộp

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tây Ninh, ngày 27 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ Phần KCN Thành Thành Công;
MST: 3900471864;
Địa chỉ: khu phố An Hội, phường Trảng Bàng, tỉnh
Tây Ninh.

Căn cứ Thông báo số 1648/TB-TNI ngày 18/8/2025 của Thuế tỉnh Tây Ninh về tiền sử dụng đất;

Căn cứ chứng từ nộp tiền vào NSNN của Công ty Cổ Phần KCN Thành Thành Công;

Thuế tỉnh Tây Ninh xác nhận Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo nêu trên như sau:

Đơn vị: Việt Nam đồng

STT	Loại tiền thuế	Số chứng từ	Ngày nộp tiền	Số tiền
1	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0098336	19.08.2025	5.000.000.000
2	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0098402	19.08.2025	50.000.000.000
3	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0098403	19.08.2025	11.000.000.000
4	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0099763	20.08.2025	14.000.000.000
5	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0104628	27.08.2025	18.000.000.000
6	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0105768	29.08.2025	19.000.000.000
7	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0105975	29.08.2025	4.000.000.000
8	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0106949	03.09.2025	14.000.000.000
9	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0106908	03.09.2025	9.000.000.000

10	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0106926	03.09.2025	67.000.000.000
11	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2530218TSA0108295	05.09.2025	21.000.000.000
12	Tiền sử dụng đất (TM 1408)	2520318TSA4029659	15.10.2025	231.158.128.966
Tổng cộng				463.158.128.966

Công ty Cổ Phần KCN Thành Thành Công cần biết thêm chi tiết, xin vui lòng liên hệ với cơ quan thuế theo địa chỉ: Số 10, Quốc lộ 1A, phường Long An, tỉnh Tây Ninh hoặc điện thoại số: 0272.3839210.

Thuế tỉnh Tây Ninh thông báo để Công ty Cổ Phần KCN Thành Thành Công được biết. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, CNTK (Tài,3b).

**KT. TRƯỞNG THUẾ TỈNH
PHÓ TRƯỞNG THUẾ TỈNH**



Trần Thị Thu Vân

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

Số: 445/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh, bổ sung diện tích giao đất, cho thuê đất của dự án
Khu dân cư - Tái định cư Thành Thành Công

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một
số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật
Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số
32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính
phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính
phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2017 của UBND
tỉnh phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Tái
định cư Thành Thành Công;

Căn cứ Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2020 của
UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu
dân cư - Tái định cư Thành Thành Công;

Căn cứ Biên bản họp số 497/BB-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Chủ
tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;

Căn cứ Thông báo số 2781-TB/VPTU ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Văn
phòng Tỉnh ủy về việc kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy đối với hướng xử lý
dự án Khu dân cư - Tái định cư Thành Thành Công;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số
1300/TTr-STNMT ngày 27 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh, bổ sung diện tích giao đất, cho thuê đất của dự án Khu
dân cư - Tái định cư Thành Thành Công tại phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng,
tỉnh Tây Ninh. Cụ thể như sau:

1. Nội dung trước khi điều chỉnh, bổ sung:

Diện tích giao đất, cho thuê đất là: 581.138,3 m² (Trong đó: Diện tích đất
giao có thu tiền sử dụng đất: 191.753,2 m²; Diện tích đất giao không thu tiền sử
dụng đất: 307.888,4 m²; Diện tích đất cho thuê trả tiền thuê đất hằng năm:

81.496,7 m²).

2. Nội dung sau khi điều chỉnh, bổ sung:

a) Diện tích giao đất, cho thuê đất là: 423.828,8 m². Trong đó:

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: Diện tích 179.501,7 m²;

- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất: Diện tích 170.947,7 m²

- Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: Diện tích 73.379,4 m² đất tại phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

(Kèm theo Bảng số liệu diện tích giao đất, cho thuê đất)

b) Mục đích sử dụng đất: Thực hiện dự án Khu dân cư Thành Thành Công.

c) Thời hạn sử dụng đất: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày 25 tháng 8 năm 2009 (ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 25/8/2009).

d) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo bản Trích đo bản đồ địa chính số 63/SĐ-TĐCL do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 30 tháng 01 năm 2024 và được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra.

3. Lý do điều chỉnh, bổ sung:

- Do điều chỉnh diện tích đất thực hiện dự án Khu dân cư Thành Thành Công theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Tái định cư Thành Thành Công được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - Tái định cư Thành Thành Công được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 và đúng theo diện tích đo đạc thực tế toàn bộ phạm vi ranh giới sử dụng đất của dự án.

- Do giảm diện tích đất sử dụng của dự án ban đầu (năm 2008) do đã thu hồi và bàn giao địa phương quản lý đối với các hạng mục sử dụng đất (gồm: diện tích đất nền tái định cư, đất công cộng bàn giao cho địa phương).

Điều 2.

1. Quyết định điều chỉnh, bổ sung diện tích giao đất, cho thuê đất của dự án Khu dân cư - Tái định cư Thành Thành Công tại phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực kể từ ngày ký; là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 1725/QĐ-UBND ngày 25/8/2009 của UBND tỉnh.

2. Các Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh về việc thu hồi 642.589,7 m² đất thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công và Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 của UBND tỉnh về việc cho thuê đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công để thực hiện dự án Khu dân cư - Tái định cư Thành Thành Công hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định điều chỉnh, bổ sung diện tích giao đất, cho thuê đất của dự án Khu dân cư - Tái định cư Thành Thành Công tại phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- Thông báo cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công về Quyết định điều chỉnh, bổ sung diện tích giao đất, cho thuê đất của dự án Khu dân cư - Tái định cư Thành Thành Công tại phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo quy định;
- Tổ chức thuê tư vấn xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công;
- Ký Hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công đối với diện tích đất cho thuê theo quy định;
- Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.
- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc chính lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

2. Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm:

- Xác định đơn giá thuê đất để thông báo cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công và chuyển đơn giá thuê đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường làm căn cứ ghi vào Hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.
- Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thông báo cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công thực hiện theo quy định của pháp luật.
- Xác nhận việc hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho Sở Tài nguyên và Môi trường làm cơ sở cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công.

3. UBND thị xã Trảng Bàng có trách nhiệm:

- Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Trảng Bàng phối hợp với UBND phường An Hòa xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công; chỉ đạo chính lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.
- Chỉ đạo Trường Tiểu học Vàm Trảng, Trường THCS An Thới thực hiện thủ tục giao đất theo đúng quy định để quản lý và sử dụng đất đúng ranh giới, mục đích xây dựng trường học.
- Chỉ đạo cơ quan chức năng có liên quan thực hiện thủ tục giao đất đối với diện tích đất Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công bàn giao địa phương quản lý, sử dụng sau khi đầu tư đã xây dựng công trình.

4. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công có trách nhiệm:

- Sử dụng đất đúng ranh giới, đúng mục đích, có hiệu quả, theo đúng quy định của Luật Đất đai và thực hiện việc bảo vệ môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ Môi trường hiện hành;

- Đối với diện tích đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất: Nộp tiền sử dụng đất theo quy định;

- Đối với diện tích đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm: Ký hợp đồng thuê đất và nộp tiền thuê đất theo quy định;

- Đối với diện tích đất được giao không thu tiền sử dụng đất, diện tích đất bàn giao địa phương đợt 2 (157.309,5 m²): Đầu tư xây dựng công trình và bàn giao UBND thị xã Trảng Bàng quản lý, sử dụng sau khi công trình xây dựng hoàn thành.

5. Văn phòng UBND tỉnh chịu trách nhiệm đưa Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND thị xã Trảng Bàng, Chủ tịch UBND phường An Hòa và Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, KT.

AO

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



Trần Văn Chiến



Bảng số liệu diện tích giao đất, cho thuê đất
(Kèm theo Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh)

Diện tích giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu dân cư Thành Thành Công là: 423.828,8 m². Cụ thể:

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 179.501,72 m².

STT	Ký hiệu lô	Loại hình	Mục đích sử dụng đất	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Diện tích (m ²)
Tổng diện tích					179.501,7
1	Nhà ở xã hội thấp tầng				25.548,3
1.1	II-11	Nhà ở xã hội thấp tầng	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	5.687,2
1.2	II-12	Nhà ở xã hội thấp tầng	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	6.800,2
1.3	II-13	Nhà ở xã hội thấp tầng	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	3.585,1
1.4	II-14	Nhà ở xã hội thấp tầng	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	4.737,9
1.5	II-15	Nhà ở xã hội thấp tầng	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	4.737,9
2	II-16	Khu chung cư nhà ở xã hội cao tầng	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	39.709,5
3	Nhà ở phố thương mại 5m				62.277,1
3.1	III-06	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	5.202,5

STT	Ký hiệu lô	Loại hình	Mục đích sử dụng đất	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Diện tích (m ²)
3.2	III-07	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	4.738
3.3	III-08	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	1.588,2
3.4	III-09	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	4.965
3.5	III-10	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	4.738
3.6	III-11	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	3.442
3.7	III-12	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	2.775,3
3.8	IV-01-A	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	5.727,1
3.9	IV-01-B	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	3.645,6
3.10	IV-01-C	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	5.070
3.11	IV-01-D	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	5.070,2

STT	Ký hiệu lô	Loại hình	Mục đích sử dụng đất	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Diện tích (m ²)
3.12	IV-1-E	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	5.124,8
3.13	IV-1-F	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	5.120,4
3.14	IV-1-G	Nhà ở phố thương mại 5m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	5.070
4	Nhà ở liên kế thương mại 6m				21.637,1
4.1	III-01	Nhà ở phố thương mại 6m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	6.110
4.2	III-02	Nhà ở phố thương mại 6m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	3.418
4.3	III-03	Nhà ở phố thương mại 6m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	3.417,9
4.4	III-04	Nhà ở phố thương mại 6m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	3.621,8
4.5	III-05	Nhà ở phố thương mại 6m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	5.069,4
5	Nhà ở liên kế vườn, biệt thự				30.329,7
5.1	IV-02	Nhà ở liên kế vườn 7m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	9.718

STT	Ký hiệu lô	Loại hình	Mục đích sử dụng đất	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Diện tích (m ²)
5.2	IV-03	Nhà ở liền kề vườn 7m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	5.624
5.3	IV-04	Nhà ở biệt thự 9m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	3.190
5.4	IV-05	Nhà ở biệt thự 12m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	7.085
5.5	IV-06	Nhà ở liền kề vườn 7m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	2.979,9
5.6	IV-07	Nhà ở biệt thự 12m	Đất xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê.	X	1.733

2. Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: 73.379,4 m².

STT	Ký hiệu lô	Loại hình	Mục đích sử dụng đất	Cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm	Diện tích (m ²)
Tổng diện tích					73.379,4
1	Đất công trình công cộng				30.745,8
1.1	Công trình thương mại dịch vụ				15.991,7
1.1.1	TM-01	Trung tâm thương mại siêu thị	Đất xây dựng trung tâm thương mại siêu thị để cho thuê.	X	8.209,6
1.1.2	TM-02	Chợ	Đất xây dựng công trình hoặc không có công trình của chợ để cho thuê.	X	7.782,1
1.2	Công trình giáo dục				7.042,7
1.2.1	GD-04	Trường mầm non	Đất xây dựng trường học để kinh doanh.	X	7.042,7
1.3	Công trình y tế				7.711,4

	YT	Phòng khám đa khoa	Đất xây dựng công trình là phòng khám đa khoa để kinh doanh.	X	7.711,4
2	Công trình hạ tầng kỹ thuật				3.678,7
	K0	Trạm xử lý nước thải	Đất xây dựng các công trình của trạm xử lý nước thải nhằm mục đích kinh doanh.	X	3.678,7
3	Đất cây xanh, mặt nước - TDTT				38.954,9
	CV-15	Công viên thể dục thể thao	Đất xây dựng các công trình hoặc không có công trình phục vụ chủ yếu cho các hoạt động vui chơi giải trí công cộng nhằm mục đích kinh doanh.	X	38.954,9

3. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất: 170.947,66 m².

STT	Ký hiệu lô	Loại hình	Mục đích sử dụng đất	Giao đất không thu tiền sử dụng đất	Diện tích (m ²)
Tổng diện tích					170.947,7
1	Đất cây xanh, mặt nước				27.744,9
1.1	CV-09	Công viên cây xanh cảnh quan	Đất sử dụng xây dựng công viên không nhằm mục đích kinh doanh. Chủ đầu tư tự bỏ vốn đầu tư xây dựng, sau khi công trình hoàn thiện sẽ bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương để quản lý, sử dụng.	X	3.776,4
1.2	CV-10	Công viên cây xanh cảnh quan			3.101,6
1.3	CV-11	Công viên cây xanh cảnh quan			2.652,6
1.4	CV-12	Công viên cây xanh cảnh quan			366,6
1.5	CV-13	Công viên cây xanh tập trung			1.763

1.6	CV-14	Công viên cây xanh tập trung			396,8
1.7	CV-16	Công viên cây xanh tập trung			1.457,2
1.8	CV-17	Công viên cây xanh tập trung			396,2
1.9	CV-18	Công viên cây xanh tập trung			413,1
1.10	CV-19	Công viên cây xanh cảnh quan			8.165,6
1.11		Công viên cây xanh cảnh quan			5.255,8
2	Công trình giáo dục				22.339,2
	GD-05	Trung tâm sinh hoạt cộng đồng	Đất xây dựng công trình để sinh hoạt cộng đồng không nhằm mục đích kinh doanh. Chủ đầu tư tự bỏ vốn đầu tư xây dựng, sau khi công trình hoàn thiện sẽ bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương để quản lý, sử dụng.	X	22.339,2
3	Đất giao thông		Đất sử dụng xây dựng công trình giao thông và làm hành lang phòng cháy chữa cháy không nhằm mục đích kinh doanh. Chủ đầu tư tự bỏ vốn đầu tư xây dựng, sau khi công trình hoàn thiện sẽ bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương để quản lý, sử dụng.	X	120.863,6

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 1448/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: ngày 16 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ 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 tháng 4 năm 2021 và Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính);

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công nộp ngày 24 tháng 3 năm 2025 và hồ sơ bổ sung nộp ngày 20 tháng 5 năm 2025;

Xét Báo cáo thẩm định số 157/BC-STC ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Giám đốc Sở Tài chính.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư

Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công.
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900471864; ngày cấp: đăng ký lần đầu ngày 10/9/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 24/3/2025; Cơ quan cấp: Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sở: khu phố An Hội, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Mã số thuế: 3900471864.

Điện thoại: 02763886688. Email: sale@ttciz.com.vn

2. Tên dự án: KHU DÂN CƯ THÀNH THÀNH CÔNG.

3. Mục tiêu dự án: Xây dựng khu dân cư đầy đủ chức năng theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích đất sử dụng: 423.828,8 m².

b) Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 423.828,8 m²; cơ cấu sử dụng đất thể hiện như sau:

- Đất nhà ở: 179.501,7m², gồm:

+ Nhà ở xã hội thấp tầng: 25.548,3 m²

+ Khu chung cư nhà ở xã hội cao tầng: 39.709,5 m²

+ Nhà ở phổ thương mại 5m: 62.277,1 m²

+ Nhà ở liên kế thương mại 6m: 21.637,1 m²

+ Nhà ở liên kế vườn, biệt thự (liên kế vườn 7m, biệt thự 9m, biệt thự 12m): 30.329,7m².

- Đất công trình công cộng: 30.745,8m², gồm:

+ Trung tâm thương mại siêu thị: 8.209,6 m²

+ Chợ: 7.782,1 m²

+ Công trình giáo dục (Trường mầm non): 7.042,7m²

+ Công trình y tế (Phòng khám đa khoa): 7.711,4 m²

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải): 3.678,7 m²

- Đất cây xanh, mặt nước – TDTT đầu tư kinh doanh (Công viên thể dục thể thao – CV - 15): 38.954,9 m²

- Đất giao thông: 120.863,6 m²

- Trung tâm sinh hoạt cộng đồng (không kinh doanh): 22.339,2 m²

- Đất cây xanh, mặt nước không kinh doanh: 27.744,9 m²

c) Công suất thiết kế: là khu đô thị kế cận KCN, phục vụ dân số 13.061 người.

d) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, bao gồm: nhà phố, biệt thự, liên kế và nhà ở xã hội cao tầng và thấp tầng; các công trình dịch vụ công cộng, bao gồm: công trình thương mại dịch vụ cấp đô thị, các công trình thương mại dịch vụ đơn vị ở (giáo dục, y tế, thể dục thể thao), hệ thống công viên, cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông.

đ) Cơ cấu sản phẩm nhà ở:

- Diện tích đất xây dựng: 179.501,7 m².

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở: 440.955,4 m².

- Số lượng nhà ở: 2.023 căn

STT	Đơn vị ở	Số lượng (Căn)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà ở xã hội thấp tầng	266	13,15
2	Nhà ở xã hội cao tầng	829	40,98
3	Nhà ở liền kề vườn, biệt thự (7m, 9m, 12m)	169	8,35
4	Nhà ở liền kề thương mại 6m	173	8,55
5	Nhà ở phố thương mại 5m	586	28,97
Tổng cộng:		2.023	100

e) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: 65.257,8 m², chiếm 15,39% tổng diện tích của dự án và chiếm 36,61% trên tổng diện tích đất ở.

g) Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật:

- Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và đường giao thông (*ngầm hóa đạt tiêu chuẩn, đấu nối hoàn chỉnh, đồng bộ gồm lòng đường, vỉa hè, cây xanh đường phố; hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước thải và nước mưa, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc*); trạm xử lý nước thải, trạm biến áp và bãi đỗ xe; xây thô, hoàn thiện mặt ngoài nhà ở thương mại; xây hoàn thiện nhà ở xã hội, công trình thương mại, dịch vụ công cộng; công viên theo quy hoạch chi tiết.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc trách nhiệm nhà đầu tư xây dựng phải bảo đảm tuân thủ quy hoạch chi tiết và quy định pháp luật hiện hành; đảm bảo chất lượng công trình được xây dựng hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng; đảm bảo đấu nối đồng bộ hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án; việc bàn giao cho nhà nước quản lý sử dụng công trình (*đối với công trình thuộc diện bàn giao*) đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, quy định pháp luật hiện hành.

h) Việc quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị: Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy hoạch chi tiết và thiết kế được duyệt và có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương để đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện các dịch vụ công cộng đô thị như: Quản lý, khai thác, duy tu công trình hạ tầng kỹ thuật; vệ sinh và bảo vệ môi trường; quản lý công viên, cây xanh; chiếu sáng đô thị, cấp nước, thoát nước; bảo vệ trật tự, an ninh khu vực; y tế, giáo dục, thương mại, vui chơi giải trí, thể dục thể thao và các dịch vụ công cộng khác trong thời hạn hoạt động của dự án.

5. Vốn đầu tư của dự án: 1.800.000.000.000 (Một ngàn tám trăm tỷ) đồng.

- Vốn góp của nhà đầu tư: 300.000.000.000 (Ba trăm tỷ) đồng,

- Vốn huy động: 1.500.000.000.000 (Một ngàn năm trăm tỷ).

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày 25/8/2009.

7. Địa điểm thực hiện dự án: khu phố An Quới, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn;

- Vốn góp:

S T T	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ			
1	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	300.000.000.000	100	Tiền mặt	Đã góp

- Vốn huy động: 1.500.000.000.000 đồng, vay từ tổ chức tín dụng, theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Quý I/2025 - Quý IV/2032.

- Quý I/2025: Hoàn thành khảo sát thiết kế

- Quý II/2025 đến Quý III/2025: Hoàn thành thủ tục pháp lý

- Giai đoạn 1: Quý III/2025 đến Quý III/2026:

+ Xây dựng các tuyến đường giao thông chính và hạ tầng kỹ thuật kết nối dự án: Đường N17A, đường N25, đường D5, đường D4 theo Quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Hoàn thành xây dựng một phần Khu nhà ở xã hội cao tầng.

+ Thời gian kinh doanh dự kiến: Quý I/2026.

- Giai đoạn 2: Quý III/2025 đến Quý II/2027:

+ Hoàn thành tuyến đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật xung quanh, hoàn thành 267 căn nhà ở thô lô 5m bao gồm khu III-06, III-07, III-08, III-09, III-10, III-11, III-12, CV-C13.

+ Hoàn thành một phần Công viên thể dục thể thao CV-15

+ Hoàn thành Trạm xử lý nước thải

+ Hoàn thành xây dựng phần diện tích còn lại nhà ở xã hội cao tầng

+ Thời gian kinh doanh dự kiến: Quý I/2026.

- Giai đoạn 3: Quý II/2026 đến Quý IV/2028:

+ Hoàn thành tuyến đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật xung quanh, hoàn thành 173 căn nhà ở thô lô 6m khu III-01, III-02, III-03, III-04, III-05, khu Trung tâm thương mại, chợ, Phòng khám đa khoa, Trường Mầm Non.

+ Hoàn thành xây dựng 266 căn nhà ở xã hội thấp tầng lô II-11, II-12, II-13, II-15

- + Hoàn thành một phần Công viên thể dục thể thao CV-15.
- + Thời gian kinh doanh dự kiến: Quý I/2027.
- Giai đoạn 4: Quý IV/2027 đến Quý IV/2029:
 - + Hoàn thành tuyến đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật xung quanh, hoàn thành 169 căn nhà ở thô lô 7m, biệt thự 9m, biệt thự 12m khu IV-02, IV-03, IV-04, IV-05, IV-06, IV-07.
 - + Hoàn thành Trung tâm sinh hoạt cộng đồng; hoàn thành phần còn lại Công viên thể dục thể thao CV-15.
- + Thời gian dự kiến kinh doanh: Quý II/2028.
- Giai đoạn 5: Quý I/2029 đến Quý IV/2032:
 - + Hoàn thành tuyến đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật xung quanh, hoàn thành 319 căn nhà ở thô lô 5m khu IV-01-A, IV-01-B, IV-01-C, IV-01-D, IV-01-E, IV-01-F, IV-01-G.
 - + Thời gian dự kiến kinh doanh: Quý III/2029.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Không.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan

a) Sở Tài chính chịu trách nhiệm về những nội dung được giao thẩm định theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 và các nội dung khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật; thực hiện ký quỹ theo quy định.

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định dự án theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và các nội dung khác có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật.

c) Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Cơ quan Thuế, địa phương và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định pháp luật hiện hành; theo dõi, kiểm tra, giám sát, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện các trách nhiệm theo quy định; thực hiện quản lý nhà nước và giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật chuyên ngành.

d) Cơ quan Thuế phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các đơn vị có liên quan tính tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

2. Trách nhiệm của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ dự án, năng lực tài chính để triển khai dự án và văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Liên hệ với Sở Tài chính để thực hiện thủ tục ký quỹ theo quy định.

c) Liên hệ với các cơ quan, đơn vị có liên quan để được hướng dẫn đầy đủ các thủ tục và thực hiện các thủ tục đất đai, xây dựng, môi trường và các thủ tục khác có liên quan theo đúng quy định và quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành khi triển khai xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

d) Thực hiện dự án theo đúng nội dung đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, quy định pháp luật về phát triển đô thị, nhà ở, kinh doanh bất động sản, các nội dung về nhà ở xã hội, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan, được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở. Các nghĩa vụ khác của nhà đầu tư đối với dự án theo quy định của pháp luật.

đ) Chịu trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy hoạch chi tiết và thiết kế được duyệt và có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương để đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt và bàn giao cho nhà nước quản lý sử dụng công trình (đối với công trình thuộc diện bàn giao) đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, quy định pháp luật hiện hành.

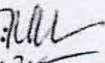
e) Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định hiện hành.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: kể từ ngày ký.

2. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Cơ quan Thuế, Công an tỉnh, địa phương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công và một bản lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh. /

Nơi nhận: 
 - Như Điều 3;
 - CT, các PCT UBND tỉnh;
 - LĐVP; Phòng KT;
 - Lưu: VT.

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



Đoàn Trung Kiên

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH
Số: 540 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Tây Ninh, ngày 15 tháng 3 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công, xã An Hòa,
huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2696/TTr-SXD ngày 28/12/2016 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công, xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và Báo cáo thẩm định số 2661/BCTĐ-SXD ngày 27/12/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết với các nội dung như sau:

- Tên dự án: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công, xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công.

- Địa điểm quy hoạch: Xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

1. Phạm vi ranh giới, quy mô, dân số, diện tích

- Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công quy mô 75,44 ha, thuộc quy hoạch chung Khu công nghiệp và dịch vụ Thành Thành Công, xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Phạm vi giới hạn khu đất như sau:

+ Phía Đông Bắc: Giáp rạch Trảng Bàng;

+ Phía Tây Nam: Giáp ranh giới tỉnh Long An;

- + Phía Đông Nam: Giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây Bắc: Giáp đường ĐT 787 và khu công nghiệp.
- Quy mô dân số dự kiến 21.000 người (trong đó bố trí tái định cư cho 1.187 nền, khoảng 4.748 người).

2. Tính chất, chức năng khu quy hoạch

- Là khu dân cư có bố trí nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại thuộc Khu công nghiệp và dịch vụ Thành Thành Công, với đầy đủ chức năng công trình công cộng, công trình hạ tầng xã hội bao gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, khu thương mại dịch vụ, phòng khám đa khoa phục vụ khu công nghiệp...

- Đất nhà ở thuộc khu dân cư - tái định cư bố trí đầy đủ các loại hình nhà ở: Biệt thự đơn lập, nhà liên kế phố, nhà liên kế vườn, nhà ở xã hội cao tầng và thấp tầng; các loại hình nhà ở được phân bố theo từng nhóm nhà, có công trình giáo dục và dịch vụ phục vụ.

- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước bao gồm công viên cây xanh toàn khu, sân bóng đá, cây xanh, thảm cỏ được kết hợp với mặt nước tạo cảnh quan; giao thông và kỹ thuật hạ tầng đồng bộ, hiện đại.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về quy mô dân số, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

- Số dân dự kiến: 21.000 người.
- Mật độ dân số: 260 - 285 người/ha.
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: 40 - 60 %.
- Tầng cao xây dựng: 1 - 15 tầng.
- Chỉ tiêu sử dụng đất khu ở :
- + Đất ở: $>8 \text{ m}^2/\text{người}$;
- + Đất công trình công cộng: $3 - 5 \text{ m}^2/\text{người}$;
- + Đất cây xanh, TDTT, mặt nước: $8 - 10 \text{ m}^2/\text{người}$;
- + Đất giao thông: $8 - 10 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Mật độ xây dựng:
- + Khu nhà ở tái định cư liên kế phố lô 5 m: 90%;
- + Khu nhà ở xã hội thấp tầng: 90%;
- + Khu chung cư nhà ở xã hội cao tầng: 40 % - 60%;
- + Nhà ở phố thương mại lô 5 m: 90%;
- + Nhà ở phố thương mại lô 8 m: 80%;
- + Nhà ở phố thương mại lô 10 m: 80%;
- + Khu nhà liên kế vườn lô 7 m: 70%;

- + Khu biệt thự: 60%;
- + Khu công trình công cộng: 40%;
- + Công viên thể dục thể thao: 10%;
- + Công viên cây xanh tập trung: 5%;
- + Công viên cây xanh cảnh quan: 0%.
- Tầng cao:
 - + Khu nhà ở tái định cư liên kế phố lô 5 m: 1 – 3 tầng;
 - + Khu nhà ở xã hội thấp tầng: 1 – 3 tầng;
 - + Khu chung cư nhà ở xã hội cao tầng: 5 - 15 tầng;
 - + Nhà ở phố thương mại lô 5 m: 1 – 4 tầng;
 - + Nhà ở phố thương mại lô 8 m: 1 – 4 tầng;
 - + Nhà ở phố thương mại lô 10 m: 1 – 5 tầng;
 - + Nhà liên kế vườn lô 7 m: 1 – 4 tầng;
 - + Nhà biệt thự: 1 – 2 tầng;
 - + Trường mầm non: 1 - 2 tầng;
 - + Trường tiểu học, THCS: 1 - 3 tầng;
 - + Trung tâm sinh hoạt cộng đồng: 1 – 4 tầng;
 - + Trung tâm thương mại siêu thị: 1 - 5 tầng;
 - + Chợ: 1 – 2 tầng.
- Tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật.
 - + San nền: Cao độ thiết kế +2,0 m (so với cao độ Hòn Dấu);
 - + Thoát nước mưa: Tuyến thoát nước mưa thoát riêng ra rạch Trảng Bàng;
 - + Giao thông đối ngoại: Đầu nối với ĐT 787;
 - + Giao thông đối nội: Đường nội bộ trong khu, chiều rộng 3 – 3,5 m/làn xe;
 - + Chỉ tiêu cấp nước: 120 lít/người/ngày;
 - + Nguồn nước: Lấy từ trạm bơm giếng công suất 21.500 m³/ngày đêm;
 - + Chỉ tiêu thoát nước: 96 lít/người/ngày (lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước);
 - + Chỉ tiêu cấp điện: 1.000 Kwh/người/năm;
 - + Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện khu vực;
 - + Chỉ tiêu rác thải: 1 kg/người/ngày;
 - + Chỉ tiêu thông tin liên lạc: 1 thuê bao/hộ.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Giai đoạn 1: Bao gồm khu I và khu II, từ rạch Bà Mãnh đến đường điện cao thế 110KV đã hoàn chỉnh hạ tầng, dành để bố trí tái định cư, nhà ở xã hội và các công trình công cộng đáp ứng nhu cầu cấp bách trong việc giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư cho người dân sớm ổn định cuộc sống.

- Giai đoạn 2: Bao gồm khu III và khu IV, từ đường điện cao thế đến rạch Trảng Bàng dành để bố trí nhà ở thương mại, chuyên gia, dân cư đô thị và các công trình công cộng phục vụ cho toàn khu dân cư.

- Khu III: Bố trí tổ hợp các công trình công cộng thành một cụm bao gồm chợ, trung tâm thương mại, hành chính dịch vụ, phòng khám đa khoa và công trình giáo dục dọc theo đường tỉnh ĐT 787 và đường N17A kết nối với khu công viên cây xanh thể dục thể thao trong khu IV tạo không gian mở hướng ra rạch Trảng Bàng. Bố trí lại các khu nhà ở phổ thông mại tiếp giáp với khu chợ và trung tâm thương mại tạo thành khu phố chợ, khai thác hiệu quả sử dụng đất của khu vực.

- Khu IV: Tạo trục đôi từ trục đường ĐT 787 vào khu công viên - TDDT với các khu nhà ở phổ thông mại tạo điểm nhấn và là cửa ngõ của khu dân cư từ hướng thị trấn Trảng Bàng vào. Khu biệt thự bố trí bên cạnh khu công viên - TDDT với sự biệt lập, yên tĩnh.

- Khai thác không gian cảnh quan trục đường N17A, N17B (dọc theo đường điện cao thế 110KV).

5. Quy hoạch sử dụng đất

a) Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	32,89	43,59
1.1	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	13,71	
1.2	Khu nhà ở xã hội thấp tầng	2,56	
1.3	Khu chung cư nhà ở xã hội cao tầng	3,97	
1.4	Nhà ở phổ thông mại 5 m	1,15	
1.5	Khu nhà liên kế vườn 7 m	1,59	
1.6	Nhà ở liên kế Thương mại 8 m	2,17	
1.7	Nhà ở chung cư (hỗn hợp)	4,71	
1.8	Nhà ở biệt thự	3,03	
2	Đất công trình công cộng	9,73	12,90
2.1	Đất công trình thương mại dịch vụ	1,60	
2.2	Đất công trình giáo dục	7,36	
2.3	Đất công trình y tế	0,77	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,37	0,49
4	Đất cây xanh, mặt nước - TDDT	9,95	13,19
5	Đất giao thông	22,50	29,83
	Tổng cộng	75,44	100,00

b) Bảng thống kê các lô đất chức năng (Theo phụ lục 1)

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông:

Bảng thống kê hệ thống giao thông theo phụ lục 2.

b) San nền, thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ nền toàn khu vực được xác định đảm bảo cao độ không chế chung $h_{xd} \geq +2.0$ m. Nguồn đất đắp: Chở đất (hoặc cát) từ nơi khác đến san lấp mặt bằng đồng thời sử dụng một phần đất mùn hữu cơ trong công tác chuẩn bị kỹ thuật đất để đắp nền cho khu cây xanh, công viên.

- Thoát nước mưa: Thoát nước mưa cho khu vực là hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt đô thị sẽ được thu gom về các trục giao thông chính sau đó được xả thẳng ra các nguồn tiếp nhận kênh rạch bao quanh theo đường ngắn nhất thông qua các cửa xả.

c) Cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước chung của cả khu công nghiệp và dân cư dịch vụ với nhà máy nước hiện hữu và nguồn nước cấp từ nhà máy nước Trảng Bàng (dự kiến).

- Giữ nguyên hệ thống mạng lưới cấp nước cho khu vực phía Tây Nam đã được xây dựng, thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước cho khu vực phía Tây Bắc kết nối với toàn khu.

d) Thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng biệt với nước mưa. Nước thải từ các hộ gia đình trước khi thải vào hệ thống thoát nước của khu vực phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại xây dựng 3 ngăn theo đúng quy định của Bộ Xây Dựng, sau đó đưa nước thải về trạm xử lý chung và được xử lý đạt loại A - QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thải ra môi trường.

đ) Cấp điện:

Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia qua tuyến 22kV từ trạm 110kV khu công nghiệp đưa đến. Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi ngầm.

e) Thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối với mạng của viễn thông trong khu công nghiệp. Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp điện thoại đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho vực.

7. Thiết kế đô thị

a) Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

Các công trình công cộng gồm chợ, siêu thị - thương mại dịch vụ, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, phòng khám đa khoa, công trình hỗn hợp, chung cư nhà ở cao tầng là những công trình điểm nhấn; kiến trúc của khu vực công cộng mang hình thức kiến trúc địa phương mái dốc hoặc bằng được xây dựng kiên cố, có hình thức kiến trúc đơn giản, đẹp.

b) Chiều cao không chế công trình trên từng tuyến phố:

Stt	Loại đất	Tầng cao (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Chỉ giới xây dựng (m)	Khoảng lùi sau (m)
1	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5 m	1 - 3	15,00	$\geq 1,5$	0
2	Khu nhà ở xã hội thấp tầng	1 - 3	15,00	$\geq 1,5$	0
3	Khu hỗn hợp	5 - 15	45,00	$\geq 6,0$	$\geq 3,0$
4	Khu chung cư nhà ở xã hội cao tầng	5 - 15	45,00	$\geq 6,0$	$\geq 3,0$
5	Nhà ở phố Thương mại 5 m	1 - 4	19,00	$\geq 1,5$	0
6	Khu nhà liên kế vườn 7 m	1 - 4	19,00	$\geq 2,0$	$\geq 1,0$
7	Nhà ở liên kế thương mại 8 m	1 - 4	19,00	$\geq 2,0$	$\geq 1,0$
8	Nhà ở biệt thự	1 - 2	15,00	$\geq 3,0$	$\geq 2,0$

c) Về hình khối công trình kiến trúc, vật liệu xây dựng:

- Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng – thích dụng – kinh tế – đẹp.

- Sử dụng hệ thống mái dốc cho toàn bộ loại hình nhà ở liên kế vườn.

- Phía trước các công trình luôn được chú ý tới việc thiết kế cảnh quan một cách hoàn hảo. Những không gian cây xanh, mặt nước sẽ được đưa vào tạo nên một môi trường sinh động, phong phú.

- Các công trình công trình công cộng có thể sử dụng hệ thống mái dốc hoặc mái bằng tùy theo hình thức thiết kế của từng công trình.

- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, sử dụng vật liệu phù hợp vùng khí hậu nhiệt đới, chống nắng, chống mưa, chống ẩm ướt,...

8. Đánh giá về tác động môi trường

Đảm bảo các nội dung theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Các nội dung đánh giá về tác động môi trường theo thuyết minh quy hoạch.

9. Phân kỳ đầu tư

Giai đoạn 2017-2020:

- Hạ tầng kỹ thuật: Triển khai xây dựng hoàn chỉnh toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư - tái định cư theo quy hoạch được duyệt gồm giao thông, điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc...

- Hạ tầng xã hội: Triển khai xây dựng nhà ở xã hội gồm khu nhà ở xã hội thấp tầng và khu nhà ở xã hội cao tầng đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của công nhân tại khu

công nghiệp; triển khai xây dựng và đưa vào hoạt động các công trình gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, chợ...

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 2914/QĐ-UBND ngày 17/12/2008 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư Bourbon An Hòa thuộc xã An Hòa – huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; giao Chủ đầu tư:

- Tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công, xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Tổ chức triển khai cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa.

- Lập dự án đầu tư và triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng các mục công trình theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Trảng Bàng; Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP, KTN;
- Lưu VT

12

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

Kí CHỮ TỊCH.

HỌ CHỮ TỊCH



Trần Văn Chiến

PHỤ LỤC 1
BẢNG THÔNG KÊ CÁC LÔ ĐẤT CHỨC NĂNG
(Kèm theo Quyết định số 540 /QĐ-UBND ngày 13 / 5 /2017 của UBND tỉnh)

STT	Ký hiệu lô	Loại hình	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1		Đất xây dựng nhà ở	32,89	43,59
1.1		Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	13,71	
1	I-01	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,47	
2	I-02	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,47	
3	I-03	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,47	
4	I-04	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,52	
5	I-05	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,35	
6	I-06	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,47	
7	I-07	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,47	
8	I-08	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,47	
9	I-09	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,53	
10	I-10	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,36	
11	I-11	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,36	
12	I-12	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,36	
13	I-13	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,47	
14	I-14	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,47	
15	I-15	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,47	
16	I-16	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,67	
17	I-17	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,67	
18	I-18	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,25	
19	I-19	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,27	
20	II-01	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,70	
21	II-02	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,47	
22	II-03	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,59	
23	II-04	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,30	
24	II-05	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,30	
25	II-06	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,30	
26	II-07	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,30	
27	II-08	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,62	
28	II-09	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,35	
29	II-10	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,46	
30	II-17	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,41	

31	II-18	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	0,34	
1.2		Nhà ở xã hội thấp tầng	2,55	
1	II-11	Nhà ở xã hội thấp tầng	0,57	
2	II-12	Nhà ở xã hội thấp tầng	0,68	
3	II-13	Nhà ở xã hội thấp tầng	0,36	
4	II-14	Nhà ở xã hội thấp tầng	0,47	
5	II-15	Nhà ở xã hội thấp tầng	0,47	
1.3		Khu chung cư nhà ở xã hội cao tầng	3,97	
1	II-16	Khu chung cư nhà ở xã hội cao tầng	3,97	
1.4		Nhà ở phố thương mại 5 m	1,15	
1	III-06	Nhà ở phố thương mại 5 m	0,52	
2	III-07	Nhà ở phố thương mại 5 m	0,47	
3	III-08	Nhà ở phố thương mại 5 m	0,16	
1.5		Khu nhà liên kế vườn 7 m	1,59	
1	III-09	Khu nhà liên kế vườn 7 m	0,50	
2	III-10	Khu nhà liên kế vườn 7 m	0,47	
3	III-11	Khu nhà liên kế vườn 7 m	0,34	
4	III-12	Khu nhà liên kế vườn 7 m	0,28	
1.6		Nhà ở liên kế Thương mại 8 m	2,16	
1	III-01	Nhà ở liên kế Thương mại 8 m	0,61	
2	III-02	Nhà ở liên kế Thương mại 8 m	0,34	
3	III-03	Nhà ở liên kế Thương mại 8 m	0,34	
4	III-04	Nhà ở liên kế Thương mại 8 m	0,36	
5	III-05	Nhà ở liên kế Thương mại 8 m	0,51	
1.7		Nhà ở chung cư (hỗn hợp)	4,71	
1	IV-01	Nhà ở chung cư	4,71	
1.8		Nhà ở biệt thự	3,03	
1	IV-02	Nhà ở biệt thự	0,97	
2	IV-03	Nhà ở biệt thự	0,56	
3	IV-04	Nhà ở biệt thự	0,32	
4	IV-05	Nhà ở biệt thự	0,71	
5	IV-06	Nhà ở biệt thự	0,30	
6	IV-07	Nhà ở biệt thự	0,17	
2		Đất công trình công cộng	9,73	12,90
2.1		Công trình thương mại dịch vụ	1,60	
1	TM-01	Trung tâm thương mại siêu thị	0,82	
2	TM-02	Chợ	0,78	
2.2		Công trình giáo dục	7,36	

1	GD-01	Trường Mầm Non	0,81	
2	GD-02	Trường tiểu học Vàm Trảng	1,93	
3	GD-03	Trường trung học cơ sở An Thới	1,68	
4	GD-04	Trường Mầm Non	0,71	
5	GD-05	Trung tâm sinh hoạt cộng đồng	2,23	
2.3		Công trình y tế	0,77	
1	YT	Phòng khám đa khoa	0,77	
3		Công trình hạ tầng kỹ thuật	0,37	0,49
1	K0	Trạm xử lý nước thải	0,37	
4		Đất cây xanh, mặt nước - TDDT	9,95	13,19
1	CV-01	Công viên cây xanh cảnh quan	1,10	
2	CV-02	Công viên cây xanh tập trung	1,44	
3	CV-03	Công viên cây xanh tập trung	0,18	
4	CV-04	Công viên cây xanh tập trung	0,04	
5	CV-05	Công viên cây xanh tập trung	0,04	
6	CV-06	Công viên cây xanh tập trung	0,42	
7	CV-07	Công viên cây xanh tập trung	0,30	
8	CV-08	Công viên cây xanh tập trung	0,04	
9	CV-09	Công viên cây xanh cảnh quan	0,38	
10	CV-10	Công viên cây xanh cảnh quan	0,31	
11	CV-11	Công viên cây xanh cảnh quan	0,27	
12	CV-12	Công viên cây xanh cảnh quan	0,04	
13	CV-13	Công viên cây xanh tập trung	0,17	
14	CV-14	Công viên cây xanh tập trung	0,04	
15	CV-15	Công viên thể dục thể thao	3,90	
16	CV-16	Công viên cây xanh tập trung	0,15	
17	CV-17	Công viên cây xanh tập trung	0,04	
18	CV-18	Công viên cây xanh tập trung	0,04	
19	CV-19	Công viên cây xanh cảnh quan	1,05	
5		Đất giao thông	22,50	29,83
		Tổng cộng	75,44	100,00

PHỤ LỤC 2
BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG KHU DÂN CƯ
- TÁI ĐỊNH CƯ THÀNH THÀNH CÔNG

(Kèm theo Quyết định số 540 /QĐ-UBND ngày 13 / 5 /2017 của UBND tỉnh)

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
				Mặt đường	Dải phân cách	Via hè
A	Đường hiện hữu					
1	Đường D1 (đoạn 1)	4-4	16	8	0	4x2
2	Đường D1A	5-5	12	6	0	3x2
3	Đường D1B	5-5	12	6	0	3x2
4	Đường D2	5-5	12	6	0	3x2
5	Đường D3	5-5	12	6	0	3x2
6	Đường D4 (đoạn 1)	4-4	16	8	0	4x2
7	Đường D5 (đoạn 1)	2-2	24	7x2	2	4x2
8	Đường D5A	5-5	12	6	0	3x2
9	Đường D7	5-5	12	6	0	3x2
10	Đường D8 (đoạn 1)	1-1	16	8	0	8
11	Đường D9	5-5	12	6	0	3x2
12	Đường N1	3-3	20	8	0	6x2
13	Đường N2	5-5	12	6	0	3x2
14	Đường N3	5-5	12	6	0	3x2
15	Đường N4	5-5	12	6	0	3x2
16	Đường N5	5-5	12	6	0	3x2
17	Đường N6	5-5	12	6	0	3x2
18	Đường N7	5-5	12	6	0	3x2
19	Đường N8	5-5	12	6	0	3x2
20	Đường N9	5-5	12	6	0	3x2
21	Đường N10	4-4	16	8	0	4x2
22	Đường N11	5-5	12	6	0	3x2
23	Đường N12	5-5	12	6	0	3x2
24	Đường N12A	5-5	12	6	0	3x2
25	Đường N13	5-5	12	6	0	3x2
26	Đường N14	5-5	12	6	0	3x2
27	Đường N15	5-5	12	6	0	3x2
28	Đường N16	5-5	12	6	0	3x2
29	Đường N16A	5-5	12	6	0	3x2
30	Đường N17	5-5	12	6	0	3x2
31	Đường N17B	4-4	16	8	0	4x2
32	Đường N21	5-5	12	6	0	3x2
B	Đường dự kiến					
1	Đường D1 (đoạn 2)	4-4	16	8	0	4x2
2	Đường D4 (đoạn 2)	4-4	16	8	0	4x2
3	Đường D5 (đoạn 2)	2-2	24	7x2	2	4x2

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Lộ giới (m)	Chiều rộng (m)		
				Mặt đường	Dải phân cách	Via hè
4	Đường D8 (đoạn 2)	1-1	16	8	0	8
5	Đường D10	5-5	12	6	0	3x2
6	Đường D11	5-5	12	6	0	3x2
7	Đường D12	5-5	12	6	0	3x2
8	Đường D13	5-5	12	6	0	3x2
9	Đường D14	5-5	12	6	0	3x2
10	Đường D15	5-5	12	6	0	3x2
11	Đường D16	5-5	12	6	0	3x2
12	Đường N17A	4-4	16	8	0	4x2
13	Đường N18	5-5	12	6	0	3x2
14	Đường N19	5-5	12	6	0	3x2
15	Đường N20	5-5	12	6	0	3x2
16	Đường N22	5-5	12	6	0	3x2
17	Đường N23	5-5	12	6	0	3x2
18	Đường N24	5-5	12	6	0	3x2
19	Đường N25	4-4	16	8	0	4x2
20	Đường N26	5-5	12	6	0	3x2
21	Đường N27	5-5	12	6	0	3x2
22	Đường N28	5-5	12	6	0	3x2
23	Đường N29	5-5	12	6	0	3x2
24	Đường N30	3-3	20	6	0	3x2

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Số: 1018 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tây Ninh, ngày 18 tháng 5 năm 2020



Người ký: Ủy ban nhân
dân tỉnh Tây Ninh
Cơ quan: Tỉnh Tây
Ninh
Thời gian ký:
19/05/2020 09:23:42

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

**Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công,
phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 73/TTr-SXD ngày 09/1/2020 và công văn số 1027/BC-SXD về việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tại Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 của UBND tỉnh, cụ thể:

1. Điều chỉnh Khoản 1 Điều 1

“1. Phạm vi ranh giới, quy mô, dân số, diện tích

- Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công quy mô 75,44 ha, thuộc quy hoạch chung Khu công nghiệp và dịch vụ Thành Thành Công, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Phạm vi giới hạn khu đất như sau:

+ Phía Đông Bắc: Giáp rạch Trảng Bàng;

- + Phía Tây Nam: Giáp ranh giới tỉnh Long An;
- + Phía Đông Nam: Giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây Bắc: Giáp đường ĐT 787 và khu công nghiệp.
- Quy mô dân số dự kiến 21.550 người (trong đó bố trí tái định cư cho 1.187 nền, khoảng 4.748 người)."

2. Điều chỉnh Khoản 3 Điều 1

Các chỉ tiêu cơ bản về quy mô dân số, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo thuyết minh quy hoạch.

3. Điều chỉnh điểm a, điểm b, Khoản 5 Điều 1

Cơ cấu sử dụng đất theo phụ lục đính kèm.

4. Các nội dung quy hoạch khác không thay đổi.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 1698/QĐ-UBND ngày 09/7/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - tái định cư Thành Thành Công, xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và là một phần của Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - tái định cư Thành Thành Công, xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Đoàn đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Trảng Bàng; Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP, CVK;
- Lưu: VT VP Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh.

Hieu - KT1 iD

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Dương Văn Thắng



Phụ lục

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT

Kiểm tra Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh

	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	31,65	41,96
1.1	Khu nhà ở tái định cư liên kế phố 5m	13,71	
1.2	Khu nhà ở xã hội thấp tầng	2,56	
1.3	Khu chung cư nhà ở xã hội cao tầng	3,97	
1.4	Nhà ở phố thương mại 5 m	6,22	
1.5	Nhà ở phố thương mại 6 m	2,16	
1.6	Nhà liên kế vườn 7 m	1,83	
1.7	Nhà ở biệt thự 9 m	0,32	
1.8	Nhà ở biệt thự 12 m	0,88	
2	Đất công trình công cộng	9,73	12,90
2.1	Đất công trình thương mại dịch vụ	1,60	
2.2	Đất công trình giáo dục	7,36	
2.3	Đất công trình y tế	0,77	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,37	0,49
4	Đất cây xanh, mặt nước - TDTT	9,95	13,19
5	Đất giao thông	23,74	31,46
	Tổng cộng	75,44	100,00

UBND TỈNH TÂY NINH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tây Ninh, ngày 16 tháng 12 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 1734 /GPXD

(Sử dụng cấp cho dự án)

1. Cấp cho: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG; Mã số doanh nghiệp: 3900471864

Địa chỉ: Khu phố An Quới, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Khu dân cư Thành Thành Công (Hạng mục: Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng).

- Theo thiết kế do Công ty TNHH Kiến trúc Scene Plus lập kèm theo. Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HCM-00008951 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/5/2023.

- Chủ nhiệm thiết kế: Phan Nguyễn Hoàng Nguyên, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00000979 do Sở Quy hoạch kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/11/2022.

- Chủ trì thiết kế kiến trúc: Phạm Ngọc Long, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00002954 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/7/2024.

- Chủ trì thiết kế kết cấu: Trần Văn Tám, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00070126 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cấp ngày 12/02/2025.

- Chủ trì thiết kế giao thông: Dương Vũ Tùng, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD – 00030957 do cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/12/2022.

- Đơn vị thẩm tra: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng TST, Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00002358 do Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 30/5/2022.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kiến trúc: Võ Hoàng Vũ, Chứng chỉ hành nghề kiến trúc HCM-00000274 do Sở Quy hoạch kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/3/2022.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế kết cấu: Nguyễn Phi Thôn, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00045391 do Cục công tác phía Nam – Bộ Xây dựng cấp ngày 10/10/2022.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế giao thông: Trần Văn Hải, Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD - 00068831 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/01/2025.

- Các văn bản có liên quan:

+ Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu dân cư Thành Thành Công;

+ Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công, xã An Hoà, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư - tái định cư Thành Thành Công, phường An Hoà, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;

+ Quyết định số 1325/QĐ-UBND ngày 08/7/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;

+ Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư tự tổ chức thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm bảo đảm theo quy định của pháp luật về xây dựng theo quy định tại khoản 6 Điều 11 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025;

+ Văn bản số 41/2025/QĐ-HĐQT ngày 09/12/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công phê duyệt dự án Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thành Thành Công;

+ Văn bản số 89/BC/TTTK/TST-2025 ngày 12/12/2025 của Công ty cổ phần tư vấn Đầu tư xây dựng TST Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội khu dân cư Thành Thành Công;

+ Văn bản số 128/2025/QĐ-TGD ngày 09/12/2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở;

- Vị trí xây dựng: Tại Khu dân cư Thành Thành Công (lô đất kí hiệu số II-16), diện tích 39.709,50 m², phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (trước đây là phường An Hoà, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh).

- Tổng số công trình: 01 Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng thuộc dự án Khu dân cư Thành Thành Công (*kèm theo bảng thông kê chi tiết các hạng mục công trình*).

- Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp II.

- Cốt nền xây dựng công trình: Theo hồ sơ thiết kế đã thẩm định.

- Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 13/3/2017; Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Màu sắc công trình (nếu có): Theo thiết kế.

- Chiều sâu công trình (đối với công trình có tầng hầm): Công trình không có tầng hầm.

- Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt): 9.869,00 m².

- Tổng diện tích sàn (bao gồm tầng tum): 85.280,00 m².

- Chiều cao công trình: 3,00 m ÷ 44,90 m.

- Số tầng: 1 ÷ 14 tầng + tum.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ, công trình cảnh quan theo hồ sơ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phê duyệt tại Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 13/3/2017; Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

*** Đề nghị chủ đầu tư và đơn vị tư vấn có liên quan thực hiện nội dung:**

- Thực hiện tuân thủ theo thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định; tuân thủ quy hoạch chi tiết phê duyệt tại Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 13/3/2017; Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD và các quy định khác có liên quan.

- Thực hiện tuân thủ hồ sơ thiết kế phòng cháy chữa cháy được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; liên hệ Cơ quan quản lý về phòng cháy chữa cháy để được thẩm định, hướng dẫn thực hiện đảm bảo phòng cháy chữa cháy theo quy định pháp luật.

- Tuân thủ các quy định pháp luật và thực hiện đầy đủ thủ tục các hành chính về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Chỉ được thi công trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai theo quy định pháp luật.

- Chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và chịu trách nhiệm về an toàn, chất lượng công trình trong suốt quá trình thi công và sử dụng, đảm bảo an toàn các công trình lân cận.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về kết quả tổ chức thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, kết quả tổ chức thẩm định nội dung thiết kế phòng cháy chữa cháy theo quy định. Các tổ chức, cá nhân tham gia thiết kế và thẩm tra thiết kế phải chịu trách nhiệm về kết quả thiết kế và thẩm tra do mình thực hiện.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung diện tích giao đất cho thuê đất của dự án Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công.

4. Ghi nhận các công trình đã khởi công: Công trình chưa khởi công.

5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư (bản chính);
- UBND phường Trảng Bàng (b/sao);
- Lưu: VT, QHPTĐT.



Lê Thị Dân An

**CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP
THÀNH THÀNH CÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ...03A.../2026/QĐ-HĐQT

Tràng Bàng, ngày 05 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá bán nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng)
Khu dân cư Thành Thành Công.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh về phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư Thành Thành Công;

Căn cứ theo Quyết định số 1018/QĐ-UBND ngày 18/5/2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tái định cư - Thành Thành Công;

Căn cứ Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu dân cư Thành Thành Công;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá bán nhà ở xã hội đối với các căn hộ thuộc Dự án Nhà ở xã hội (Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng) tại Khu phố An Quới, Phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Với các nội dung cụ thể như sau:

- Giá bán bình quân: 18.320.358 VNĐ/m² (Đã bao gồm VAT và Chưa bao gồm phí bảo trì).
- Giá bán cụ thể cho từng loại căn hộ: (Theo Phụ lục chi tiết đính kèm)
- Giá tạm tính: Từ 17.733.396 VNĐ/m² đến 19.511.236 VNĐ/m² (Đã bao gồm VAT và Chưa bao gồm phí bảo trì).

Điều 2. Mức giá trên được xác định theo phương pháp tính giá quy định tại Điều 32 Nghị định 100/2024/NĐ-CP, đảm bảo lợi nhuận định mức không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư. Giá bán này là cơ sở để Công ty thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện.

Điều 3. Trách nhiệm thực hiện: Ban Kinh doanh nhà ở xã hội có trách nhiệm niêm yết công khai mức giá đã phê duyệt tại trụ sở công ty và sàn giao dịch bất động sản của dự án. Phòng Kế toán theo dõi, hạch toán và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật. Các phòng, ban và cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Các Ông/bà thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, các phòng ban/ Đơn vị và các cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Lưu: VPCT, P.QLDA.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC HĐQT



ĐỖ HUY HIỆP

3004
CÔN
CÔ P
IU CÔN
THÀNH TH
NH T

PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

(Trình Sở Xây dựng công bố thông tin)

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

Tên dự án: Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng thuộc dự án Khu dân cư Thành Thành Công

Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa điểm xây dựng: Khu phố An Quới, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

Quy mô dự án: Xây dựng Khu nhà ở xã hội với diện tích đất sử dụng 2,5 ha theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt

Hình thức: NOXH

II. DIỆN TÍCH TÍNH GIÁ

Tổng diện tích sàn xây dựng : 80.660 (m²), gồm 4 đơn nguyên A1, B1, A2, B2

Diện tích sàn NOXH (thông thủy): 56.312 (m²)

Diện tích tính giá bán NOXH: 56.312 (m²)

III. TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ PHÂN BỐ CHO NOXH

Chi phí xây dựng	757.699.420.000
Chi phí liên quan khác	3.788.497.100
Chi phí quản lý dự án	9.092.393.040
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	26.519.479.700
Chi phí khác	36.369.572.160
Chi phí lãi vay (nếu có)	42.220.083.905

TỔNG CỘNG CHI PHÍ

875.689.445.905

Chi phí tổ chức bán hàng, QLDN

17.513.789.878

TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ (A)

893.203.235.783

IV. GIÁ THÀNH ĐẦU TƯ BÌNH QUÂN

Giá thành đầu tư bình quân (đồng/m²) = A / Diện tích tính giá 15.861.686

V. LỢI NHUẬN ĐỊNH MỨC (≤ 10%)

Tỷ lệ lợi nhuận (%) 10%

Lợi nhuận định mức của NĐT 89.320.323.578

Tổng chi phí đầu tư và lợi nhuận định mức: 982.523.559.362

VI. GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠM TÍNH (ĐÃ CÓ VAT), CHƯA BAO GỒM PHÍ BẢO TRÌ

Giá bán Nhà ở xã hội tạm tính thấp nhất (VNĐ/m²) 17.733.396

Giá bán Nhà ở xã hội tạm tính cao nhất (VNĐ/m²) 19.511.236



Handwritten signature or mark.

PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

(Trình Sở Xây dựng công bố thông tin)

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

Tên dự án: Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng thuộc dự án Khu dân cư Thành Thành Công

Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa điểm xây dựng: Khu phố An Quới, phường Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

Quy mô dự án: Xây dựng Khu nhà ở xã hội với diện tích đất sử dụng 2,5 ha theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt

Hình thức: NOXH

II. DIỆN TÍCH TÍNH GIÁ

Tổng diện tích sàn xây dựng : 80.660 (m²), gồm 4 đơn nguyên A1, B1, A2, B2

Diện tích sàn NOXH (thông thủy): 56.312 (m²)

Diện tích tính giá bán NOXH: 56.312 (m²)

III. TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ PHÂN BỐ CHO NOXH

Chi phí xây dựng	757.699.420.000
Chi phí liên quan khác	3.788.497.100
Chi phí quản lý dự án	9.092.393.040
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	26.519.479.700
Chi phí khác	36.369.572.160
Chi phí lãi vay (nếu có)	42.220.083.905

TỔNG CỘNG CHI PHÍ

875.689.445.905

Chi phí tổ chức bán hàng, QLDN

17.513.789.878

TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ (A)

893.203.235.783

IV. GIÁ THÀNH ĐẦU TƯ BÌNH QUÂN

Giá thành đầu tư bình quân (đồng/m²) = A / Diện tích tính giá 15.861.686

V. LỢI NHUẬN ĐỊNH MỨC (≤ 10%)

Tỷ lệ lợi nhuận (%) 10%

Lợi nhuận định mức của NĐT 89.320.323.578

Tổng chi phí đầu tư và lợi nhuận định mức: 982.523.559.362

VI. GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠM TÍNH (ĐÃ CÓ VAT), CHƯA BAO GỒM PHÍ BẢO TRÌ

Giá bán Nhà ở xã hội tạm tính thấp nhất (VNĐ/m²) 17.733.396

Giá bán Nhà ở xã hội tạm tính cao nhất (VNĐ/m²) 19.511.236

I Các định mức đưa vào tính toán

STT	Chi tiêu	Đvt	Giá trị	Ghi chú
1	Suất đầu tư xây dựng (gồm VAT 08%)	đ/m2 XD	8.964.000	
2	Lợi nhuận định mức	%	10,0%	
3	Chi phí liên quan khác	%	0,5%	
4	Chi phí quản lý dự án	%	1,2%	
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	%	3,5%	
6	Chi phí dự phòng khác	%	4,8%	
7	Chi phí tổ chức bán hàng, quản lý doanh nghiệp	%	2,0%	
8	Lãi suất đi vay	%	7,5%	Biên 4% Cố định 3 năm
9	Diện tích xây dựng	m2	80.660	
10	Diện tích sàn (thông thủy)	m2	56.312	

II Xác định giá bán căn hộ chung cư NOXH

STT	Nội dung	Đvt	CHI PHÍ TÍNH HỢP LÝ (GỒM THUẾ VAT)	Thông số	Suất vốn đầu tư
	Hạ tầng xây dựng + nhà xe + hạ tầng phân bổ	Tr.đ	34.663		
	Xây nhà hoàn thiện	Tr.đ	723.036	80.660	8.964.000
	Chi phí liên quan khác	Tr.đ	3.788	0,5%	
	Chi phí quản lý dự án	Tr.đ	9.092	1,2%	
	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	Tr.đ	26.519	3,5%	
	Chi phí dự phòng khác	Tr.đ	36.370	4,8%	
	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Tr.đ	42.220		
	Lãi vay sau vốn hóa	Tr.đ	-		
1	Cộng chi phí đầu tư xây dựng	Tr.đ	875.689		
2	Chi phí tổ chức bán hàng, QLDN	Tr.đ	17.514	2,0%	
3	CHI PHÍ TÍNH LỢI NHUẬN ĐỊNH MỨC	Tr.đ	893.203		
4	Lợi nhuận định mức của NĐT	Tr.đ	89.320	10%	
5	TỔNG CP ĐẦU TƯ VÀ LỢI NHUẬN ĐỊNH MỨC	Tr.đ	982.524		
6	Diện tích kinh doanh	m2	56.312		
7	GIÁ BÁN ĐỀ XUẤT BQ (chưa thuế vat)	đ/m2	17.447.960		
8	GIÁ BÁN ĐỀ XUẤT BQ (gom thuế vat 5%)	đ/m2	18.320.358		