

Số: 3414 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 22 tháng 8 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án  
đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cẩm Văn (Khu A), huyện Cẩm Giàng

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014, Luật sửa đổi, bổ sung  
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023; 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 tháng 11 năm 2024;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn  
nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Nghị định số 225/2025/NĐ-CP  
ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các  
Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về  
lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Ủy  
ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu  
tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cẩm Văn (Khu A), huyện Cẩm Giàng;

Căn cứ Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Ủy  
ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư  
Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cẩm Văn (Khu A), huyện Cẩm Giàng  
và phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện dự án;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số  
279/BC-STC ngày 19 tháng 8 năm 2025.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cẩm Văn (Khu A), huyện Cẩm Giàng, với những nội dung chính như sau:

**1. Tên dự án:** Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cẩm Văn (Khu A), huyện Cẩm Giàng.

**2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu rộng rãi (trong nước).

**3. Nhà đầu tư được lựa chọn:** Công ty cổ phần đầu tư Tín Phát LAND HD.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801329678, đăng ký lần đầu ngày 28/7/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 17/4/2025 do Sở Tài chính tỉnh Hải Dương (nay là Sở Tài chính thành phố Hải Phòng) cấp; địa chỉ trụ sở: Lô 72.4, đường An Dương Vương, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là Lô 72.4, đường An Dương Vương, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng); người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Quý, chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị và ông Đỗ Đình Công, chức danh: Tổng giám đốc.

**4. Địa điểm thực hiện dự án:** Xã Tuệ Tĩnh, thành phố Hải Phòng; ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp kênh T2 trạm bơm Văn Thai;
- Phía Nam giáp khu đất quy hoạch chợ đầu mối nông sản và khu dân cư mới xã Cẩm Văn (khu B), đất nông nghiệp và tỉnh lộ 394C;
- Phía Đông giáp kênh T2 trạm bơm Văn Thai;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp và đất hành lang bảo vệ Khu di tích quốc gia đặc biệt Dền Bia.

**5. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất:**

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 249.095,5 m<sup>2</sup>.

b) Cơ cấu sử dụng đất:

| STT      | Chức năng sử dụng đất                          | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)     |
|----------|------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| <b>A</b> | <b>Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch</b> | <b>265.916,2</b>            |               |
| <b>B</b> | <b>Diện tích đất không thuộc dự án</b>         | <b>16.820,7</b>             |               |
| 1        | Đất trường trung học cơ sở                     | 8.451,4                     |               |
| 2        | Đất trạm y tế                                  | 1.438,1                     |               |
| 3        | Đất sân vận động xã                            | 5.187,7                     |               |
| 4        | Đất cơ quan                                    | 1.573,3                     |               |
| 5        | Ranh giới đất giao thông đối ngoại khớp nối    | 170,2                       |               |
| <b>C</b> | <b>Diện tích đất thực hiện dự án</b>           | <b>249.095,5</b>            | <b>100,00</b> |
| <b>1</b> | <b>Đất ở</b>                                   | <b>62.644,5</b>             | <b>25,15</b>  |
| <b>2</b> | <b>Đất dịch vụ thương mại</b>                  | <b>2.288,2</b>              | <b>0,92</b>   |



(Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân huyện Cẩm Giàng phê duyệt tại Quyết định số 1086/QĐ-UBND ngày 03/4/2023).

## 7. Quy mô đầu tư dự án

7.1. Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: San nền; hệ thống đường giao thông, bãi đỗ xe và các công trình phụ trợ; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải, kè kênh T2 Trạm bơm Văn Thai, trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đường phố; hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC; hệ thống cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao; thông tin liên lạc.

7.2. Đầu tư xây dựng công trình nhà ở liền kề (14 căn) tại các lô đất: LK03-15, LK06-13, LK07-01, LK15-01, LK15-02, LK15-03, LK15-04, LK15-05, OTM01-01, OTM02-01, OTM02-02, OTM02-03, BT3-06 và BT05-06 theo hình

thức xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, với quy mô tầng cao 3-5 tầng (3 tầng đối với lô biệt thự và 5 tầng đối với lô liền kề).

7.3. Đầu tư xây dựng công trình trường mầm non tại lô đất giáo dục có diện tích khoảng 5.594,7m<sup>2</sup> với quy mô tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

7.4. Đầu tư xây dựng công trình thương mại tại lô đất TMD có diện tích khoảng 2.288,2m<sup>2</sup>, quy mô tầng cao 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%.

(Quy mô đầu tư xây dựng của các công trình được xác định tại bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng bảo đảm tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành).

**8. Tổng mức đầu tư do nhà đầu tư đề xuất (chưa bao gồm tiền sử dụng đất):** 639.743.866.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi chín tỷ, bảy trăm bốn mươi ba triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

### **9. Hình thức giao đất, cho thuê đất**

- Đối với đất ở liền kề, biệt thự: Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất theo thời hạn hoạt động của dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng) quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Đối với đất thương mại dịch vụ, đất trường mầm non: Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời gian thuê đất 50 năm.

- Đối với đất trường trung học cơ sở mở rộng; đất trạm y tế mở rộng và đất cơ quan: Nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý, đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng.

- Đối với các loại đất khác (bao gồm đất thể dục thể thao, cây xanh, mặt nước; đất nghĩa trang nhân dân; đất hạ tầng kỹ thuật; đất giao thông, bãi đỗ xe và hạ tầng khác): Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai. Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt; sau khi xây dựng hoàn thành nghiệm thu tổ chức chuyển giao cho Ủy ban nhân dân xã Tuệ Tĩnh và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành theo quy định.

### **10. Nguồn vốn đầu tư**

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 127.948.773.000 đồng.

- Vốn vay tổ chức tín dụng, vốn huy động hợp pháp của nhà đầu tư: 511.795.093.000 đồng.

**11. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (do nhà đầu tư đề xuất):** M=3,76%.

### **12. Tiến độ thực hiện dự án**

- Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng là 18 tháng kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư.



- Đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất.

- Đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình thương mại dịch vụ, công trình trường mầm non và công trình nhà ở trong thời hạn 48 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất.

**13. Thời hạn hoạt động dự án:** 20 năm, kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

**14. Loại hợp đồng:** Hợp đồng thực hiện dự án có sử dụng đất.

**15. Thời gian đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng:** Sau khi kết quả lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Sở Tài chính**

- Chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì phối hợp với Sở Tư pháp nghiên cứu, tham mưu việc ủy quyền cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng ký hợp đồng thực hiện dự án với nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

- Có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, giám sát việc đàm phán, hoàn thiện và ký kết hợp đồng thực hiện dự án bảo đảm tiến độ theo hồ sơ mời thầu, đúng quy định.

### **2. Ủy ban nhân dân xã Tuệ Tĩnh**

- Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở thu hồi và bàn giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án;

- Tổ chức quản lý chặt chẽ trật tự xây dựng tại dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và quy định pháp luật liên quan; Thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng nhà ở cho người dân (nếu có theo quy định) theo các mẫu thiết kế nhà ở, quy chế quản lý kiến trúc và quy định pháp luật hiện hành;

- Tiếp nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật và các quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng, nhà văn hóa,... của dự án sau khi nhà đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng và được nghiệm thu.

### **3. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng**

- Thực hiện các thủ tục theo chức năng nhiệm vụ được giao; tổ chức đàm phán, ký hợp đồng thực hiện dự án (sau khi được ủy quyền); kiểm tra, theo dõi, giám sát nhà đầu tư thực hiện dự án theo hợp đồng thực hiện dự án theo quy định;



- Quản lý, giám sát nhà đầu tư trong quá trình xây dựng, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án theo quy định.

#### **4. Công ty cổ phần đầu tư Tín Phát LAND HD**

- Nghiêm túc chấp hành các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan;

- Thực hiện thương thảo, ký kết hợp đồng thực hiện dự án với cơ quan được ủy quyền làm cơ sở thực hiện dự án;

- Lập thiết kế mẫu công trình nhà ở để thẩm định cùng với hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án, làm cơ sở để chính quyền địa phương cấp phép xây dựng (nếu có theo quy định) cho người dân và quản lý trật tự xây dựng; nhằm quản lý, tạo sự đồng bộ về cảnh quan, kiến trúc của khu dân cư;

- Tập trung nguồn lực để đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án theo tiến độ được chấp thuận và hợp đồng đã ký; chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo đúng quy định của Luật Đầu tư; báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định;

- Trước khi bán nhà cho người nước ngoài, nhà đầu tư phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định.

#### **5. Các sở, ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan**

Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm phối hợp trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy định; kiểm tra, hướng dẫn, đôn đốc nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo đúng quy định của Nhà nước.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Thuế thành phố, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tuệ Tĩnh, Công ty cổ phần đầu tư Tín Phát LAND HD và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- CVP, các PCVP UBND thành phố;
- Các phòng: XD&CT, TC, NN&MT, NV&KTGS;
- Công Thông tin điện tử TP (VP UBND thành phố);
- Lưu: VT, N.V.Thọ.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Anh Quân**