

Số: 4455 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 07 tháng 11 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 Văn Tổ, huyện Tứ Kỳ**

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

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

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 1826/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Văn Tổ, huyện Tứ Kỳ và phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 453/BC-STC ngày 09 tháng 10 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 Văn Tổ, huyện Tứ Kỳ với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Văn Tổ, huyện Tứ Kỳ.

2. Hình thức lựa chọn Nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi (*Quốc tế*).

3. Nhà đầu tư được lựa chọn: Công ty TNHH Hải Đông VN.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801453273, đăng ký lần đầu ngày 16/6/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Hải Dương (nay là Sở Tài chính thành phố Hải Phòng) cấp; địa chỉ trụ sở: Lô 70.2-3, thửa đất 264, tờ bản đồ 92, khu đô thị phía Tây, phường Tân Bình, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Phòng); người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Tùng Lâm, chức danh: Giám đốc.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Chí Minh, thành phố Hải Phòng (*trước đây là xã Văn Tố, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương*); ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp ruộng canh tác thôn Mỹ Ân.
- Phía Nam giáp đường tỉnh 391 và Cụm công nghiệp Văn Tố.
- Phía Đông giáp dân cư hiện trạng thôn Lâm Đồng.
- Phía Tây giáp đất quy hoạch sân thể thao trung tâm xã Văn Tố (*cũ*) và dân cư hiện trạng.

5. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 377.401,7m².

b) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích thực hiện dự án (I+II)		377.401,7	
I	Diện tích khu dân cư	364.703,8	100
1	Đất ở	106.240,1	29,13
2	Đất cây xanh	71.535,8	19,61
3	Đất sông	1.085,2	0,30
4	Đất hỗn hợp	5.765,0	1,58
5	Đất nhà văn hóa	1.711,6	0,47
6	Đất giáo dục	2.872,4	0,79
7	Đất thể thao	4.248,7	1,16
8	Đất bãi đỗ xe	10.669,1	2,93
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.827,7	3,52
10	Đất nghĩa trang hiện trạng	11.494,5	3,15
11	Đất giao thông	136.253,7	37,36
II	Diện tích đất giao thông đối ngoại và kết nối hạ tầng	12.697,9	
1	Đất giao thông đối ngoại	3.967,8	
2	Đất cây xanh hành lang giao thông	8.730,1	

(Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 4508/QĐ-UBND ngày 28/12/2022).

6. Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới nhằm hình thành khu dân cư hiện đại, đồng bộ khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực lân cận, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

7. Quy mô đầu tư dự án

Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm Đầu tư xây dựng các công trình của dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, cụ thể:

- Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: San nền; hệ thống đường giao thông và bãi đỗ xe, cầu qua Sông Đổng; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải và trạm xử lý nước thải; hệ thống điện chiếu sáng; hệ thống cấp điện sinh hoạt, đường dây trung áp và trạm biến áp; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống cấp nước sạch và PCCC; cây xanh các tuyến phố, cây xanh tập trung, hồ điều hòa,...

- Đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp (công trình nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại) tại khu đất có diện tích 5.765,0m², quy mô 05 tầng cao, mật độ xây dựng tối đa 70% (tầng 1 sử dụng làm nhà để xe, phòng điều hành quản lý thương mại; các tầng 2,3,4,5 sử dụng làm căn hộ ở).

- Đầu tư xây dựng công trình trường mầm non trên khu đất có diện tích 2.872,4m², quy mô 03 tầng cao; mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đầu tư xây dựng 59 công trình nhà ở thấp tầng (xây thô hoàn thiện mặt ngoài) tại các lô đất:

+ Các công trình nhà ở liền kề (với quy mô 05 tầng cao): Từ LK9-32 đến LK9-45; từ LK10-23 đến LK10-30; LK11-1; từ LK11-29 đến LK11-45.

+ Các công trình nhà ở biệt thự, nhà vườn (với quy mô 03 tầng cao) có ký hiệu: BT1-1, BT1-22; từ BT2-1 đến BT2-5; từ NV1-1 đến NV1-6; từ NV2-1 đến NV2-6.

(Quy mô đầu tư xây dựng 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. Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Đối với đất ở (không bao gồm ô đất ở LK4 với diện tích 5.709m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài.

- Đối với đất giáo dục (diện tích 2.872,4m²): Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền hàng năm, thời gian thuê đất 50 năm.

- Đối với đất nhà văn hóa, đất thể thao và các loại đất khác (bao gồm lô đất ở để bố trí tái định cư LK4 với diện tích 5.709m²): 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 hoàn thành, nghiệm thu và tổ chức bàn giao cho địa phương và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành theo quy định. Phần diện tích đất nghĩa trang (11.494,5m²) giao Ủy ban nhân dân xã Chí Minh quản lý.

9. Sơ bộ tổng mức đầu tư do Nhà đầu tư đề xuất (chưa bao gồm tiền sử dụng đất): 1.171.905.987.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn một trăm bảy mươi một tỷ, chín trăm linh năm triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng), trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 537.258.208.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình hỗn hợp: 173.325.147.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình giáo dục: 32.591.948.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài): 147.690.393.000 đồng
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB: 281.040.291.000 đồng

10. Nguồn vốn đầu tư

- Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư: 330.000.000.000 đồng;
- Vốn huy động, vốn vay các tổ chức, cá nhân: 841.905.987.000 đồng.

11. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (do Nhà đầu tư đề xuất): M=3,17%.

12. Tiến độ thực hiện dự án

- Chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng trong thời gian 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 của dự án trong thời hạn 24 tháng, kể từ ngày bàn giao đất.

- Đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp; công trình giáo dục và công trình nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày 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;

- 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;

- Hướng dẫn Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng ký hợp đồng phối hợp với Nhà đầu tư được lựa chọn và các cơ quan, đơn vị có liên quan lập bảng tiến độ chi tiết, cụ thể đối với thời gian thực hiện dự án (*quy định tại mục 12 Điều 1 Quyết định này*) để theo dõi, đôn đốc thực hiện bảo đảm tiến độ được duyệt.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chủ trì phối hợp với các sở: Xây dựng, Tài chính và các cơ quan, đơn vị có liên quan xác định, hướng dẫn Nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất, tiền nộp ngân sách nhà nước (*quy định tại mục 11 Điều 1 Quyết định này*) theo quy định.

- Hướng dẫn, đôn đốc Ủy ban nhân dân xã Chí Minh và các đơn vị liên quan thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, bàn giao đất cho Nhà đầu tư bảo đảm tiến độ được duyệt;

3. Sở Xây dựng: Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng dự án; thực hiện quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng và việc kinh doanh bất động sản tại dự án theo đúng quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân xã Chí Minh

- 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.

5. 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; 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;

- Thực hiện công khai kết quả lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định.

6. Công ty TNHH Hải Đông VN

- 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng 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 cấp phép xây dựng (nếu có theo quy định) cho người dân và quản lý trật tự xây dựng; lập kế hoạch và bảng tiến độ chi tiết, cụ thể đối với thời gian thực hiện dự án được phê duyệt gửi Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tây Hải Phòng đàm phán, ký kết hợp đồng kinh tế;

- 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;

- Bảo đảm đáp ứng đủ kinh phí giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- 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.

7. 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 Chí Minh, Công ty TNHH Hải Đông VN 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