

Số: 4398 /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 03 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 Thiện Đáp, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành

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 1924/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2024 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 Thiện Đáp, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành;
Căn cứ Quyết định số 1661/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Khu dân cư Thiện Đáp, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành 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 456/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 Thiện Đáp, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư Thiện Đáp, xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành.

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 xây dựng Tân Khánh An.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801376621, đăng ký lần đầu ngày 22/4/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 17/6/2025 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: Số nhà 22, ngõ 65, phố Quyết Thắng, phường Phú Thù, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là số nhà 22, ngõ 65, phố Quyết Thắng, phường Nhị Chiểu, thành phố Hải Phòng); người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Như Khanh, chức danh: Giám đốc.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Phú Thái, thành phố Hải Phòng (trước đây là xã Kim Xuyên, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương); ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng, Trường Tiểu học xã Kim Xuyên (cũ).
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng (thôn Thiện Đáp).
- Phía Đông giáp đất canh tác.
- Phía Tây giáp đường bê tông (vào thôn Thiện Đáp) hiện trạng.

5. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất:

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 122.433,0 m².

b) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất quy hoạch	122.433	100
1	Đất xây dựng công trình dịch vụ thương mại	4.232	3,46
2	Đất xây dựng công trình công cộng	3.174	2,59
3	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng	37.269	30,44
4	Đất mặt nước	4.565	3,73
5	Đất thể dục, thể thao	1.931	1,58
6	Đất cây xanh	10.703	8,74
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	60.560	49,46
7.1	Đường giao thông	53.362	43,58
7.2	Hành lang kỹ thuật	1.204	0,98
7.3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1.336	1,09
7.4	Đất bãi đỗ xe	4.208	3,44
7.5	Đất hành lang bảo vệ kênh mương	449	0,37

(Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân huyện Kim Thành (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 114/QĐ-UBND ngày 15/02/2023).

6. Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư mới theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt 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, nhằm 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Kim Thành (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 114/QĐ-UBND ngày 15/02/2023, cụ thể như sau:

7.1. Đầu tư, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: San nền; đường giao thông; bãi đỗ xe; 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; thông tin liên lạc; hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC; cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao..., công qua kênh T3 trạm bơm Quảng Đạt để kết nối với đường huyện ĐH 10 và kè bờ kênh T3 trạm bơm Quảng Đạt.

7.2. Đầu tư xây dựng 41 căn nhà ở (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài), trong đó gồm 29 căn nhà ở liền kề tại các lô LK1 (từ LK1.A-01 đến LK1.A-07), LK2 (từ LK2.A-08 đến LK2.A-12), LK4 (từ LK4.A-18 đến LK4.A-22), LK28 (từ LK28.A-158 đến LK28.A-169) với quy mô 04 tầng cao và 12 căn nhà biệt thự tại các lô BT2 (từ BT2.B-15 đến BT2.B-20), BT3 (từ BT3.B-25 đến BT3.B-29 và BT3.34) với quy mô 03 tầng cao.

7.3. Đầu tư xây dựng công trình thương mại tại 02 lô đất thương mại dịch vụ (TMDV1 diện tích khoảng $2.262m^2$ và TMDV2 diện tích khoảng $1.970 m^2$) với quy mô 04 tầng cao và các hạng mục phụ trợ.

(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. 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. 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: Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời gian thuê đất 50 năm.

- Đối với các loại đất khác (bao gồm quỹ đất nhà văn hóa, trường mầm non, đất thể thao, cây xanh 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 chính quyền địa phương và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành theo quy định.

9. Sơ bộ tổng mức đầu tư do Nhà đầu tư đề xuất (chưa bao gồm tiền sử dụng đất): 418.925.012.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười tám tỷ, chín trăm hai mươi lăm triệu, không trăm mười hai nghìn đồng), trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 120.442.861.000 đồng
- Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở (xây thô): 126.137.713.000 đồng
- Chi phí đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ: 94.577.436.000 đồng
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng: 77.767.002.000 đồng

10. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư (Nhà đầu tư cam kết bố trí vốn chủ sở hữu 450.000.000.000 đồng để thực hiện dự án tại Công văn số 45/CK-TKA ngày 14/8/2025).

11. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (do Nhà đầu tư đề xuất): M=5,0%.

12. Tiến độ thực hiện dự án

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao đất cho Nhà đầu tư trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư.

- Hoàn thành đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án trong thời hạn 20 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất.

- Hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình nhà ở (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài), công trình thương mại dịch vụ trong thời hạn 30 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất.

13. Thời hạn hoạt động dự án: 10 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;

- Hướng dẫn cơ quan được ủy quyền 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 theo quy định;

- Hướng dẫn, đôn đốc Ủy ban nhân dân xã Phú Thái 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 Phú Thái

- 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 (*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;

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

6. Công ty cổ phần xây dựng Tân Khánh An

- 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 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 cơ quan được ủy quyền 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 Phú Thái, Công ty cổ phần xây dựng Tân Khánh An 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.



Lê Anh Quân