

Số: 3416 /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 thôn Đoàn Kết,
xã Hồng Phong, huyện Nam Sách

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;

Căn cứ Quyết định số 3948/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2021 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 thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách;

Căn cứ Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách 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 278/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 thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới thôn Đoàn Kết, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách.

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

3. Nhà đầu tư được lựa chọn: CÔNG TY TNHH MINH HIỆP.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800294207, đăng ký lần đầu ngày 25/02/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 28/4/2025 do Sở Tài chính tỉnh Hải Dương (cũ) cấp; địa chỉ trụ sở: Thôn Vạn Tải, xã Hồng Phong, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương (*nay là xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng*); người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Quý, chức danh: Giám đốc.

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

- Phía Bắc giáp dân cư hiện trạng thôn Đoàn Kết, xã Nam Sách;
- Phía Nam giáp dân cư hiện trạng thôn Đoàn Kết và đường 5B;
- Phía Đông giáp đường dẫn cầu Hàn;
- Phía Tây giáp kênh thủy nông và đường vào thôn Đoàn Kết, xã Nam Sách.

5. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất:

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 199.852,1m².

b) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	59.003,5	29,50
2	Đất dịch vụ thương mại	1.417,8	0,70
3	Đất công cộng	914,6	0,50
4	Đất trường mầm non	4.545,1	2,27
5	Đất cây xanh, mặt nước	28.780,3	14,40
6	Đất hành lang điện cao thế 110kV	2.881,6	1,44
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.765,0	3,89
8	Đất giao thông	94.544,2	47,30
-	Đường giao thông	88.639,2	44,30
-	Đất bãi đỗ xe	5.905,0	3,0
Tổng diện tích		199.852,1	100

(Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân huyện Nam Sách phê duyệt tại Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10/11/2020).

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 được Ủy ban nhân dân huyện Nam Sách phê duyệt tại Quyết định số 4402/QĐ-UBND ngày 10/11/2020, cụ thể như sau:

7.1. Đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, 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 và trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp điện và chiếu sáng đường phố; hệ thống cấp nước sinh hoạt và PCCC; hệ thống cây xanh, hồ nước; hệ thống ống chờ và hồ ga kéo cáp thông tin liên lạc,...

7.2. Đầu tư xây dựng công trình nhà ở (*xây thô và hoàn thiện mặt ngoài*):

- Đầu tư xây dựng 35 căn nhà ở tại các lô đất (*từ lô OTM01-1 đến OTM01-10; từ lô OTM02-1 đến OTM02-9; từ lô OTM03-1 đến OTM03-8; từ LK26-1 đến LK26-8*);

- Đầu tư xây dựng 03 căn nhà mẫu tại các tuyến T2A, T2B và T3;

7.3. Đầu tư xây dựng công trình thương mại tại lô đất TMD có diện tích 1.417,8m² với quy mô số tầng cao 07 tầng, mật độ xây dựng 60% và đầu tư xây dựng công trình trường mầm non tại lô đất TMN có diện tích 4.545,1m² với quy mô số tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng 50%.

(*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*): 535.945.755.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm ba mươi lăm tỷ, chín trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

9. Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Đối với đất ở (59.003,5m²): 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 thành phố quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với đất thương mại dịch vụ (1.417,8m²), đất công trình giáo dục (4.545,1m²): Nhà nước cho thuê đất có thu tiền thuê đất hàng năm, thời gian thuê đất 50 năm.

- Đối với các loại đất khác (*đất xây dựng đường giao thông, đất công viên cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật khác và công trình công cộng*): Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai. Nhà đầu tư 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 tổ chức bàn giao cho địa phương 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: 107.189.151.000 đồng;
- Vốn vay tổ chức tín dụng, vốn huy động hợp pháp của nhà đầu tư: 428.756.604.000 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

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, bồi thường GPMB và bàn giao đất cho nhà đầu tư được lựa chọn trong thời hạn 15 tháng, kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.
- Hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong thời hạn 36 tháng, kể từ ngày được giao đất.
- Hoàn thành đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ, trường mầm non và các công trình nhà ở (*xây thô và hoàn thiện mặt ngoài*) trong thời hạn 48 tháng, kể từ ngày được giao đất.

13. Thời hạn hoạt động dự án: 15 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.

2. Ủy ban nhân dân xã Nam Sách

- 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 TNHH Minh Hiệp

- 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 Nam Sách, Giám đốc Công ty TNHH Minh Hiệp và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. / *Phụ*

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;
- Cổng Thông tin điện tử TP (VP UBND thành phố);
- Lưu VT; N.V.Thọ. *Ceccc*



Lê Anh Quân