UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3655 /QĐ-UBND	*Hải Phòng, ngày 08 tháng 9 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư mới phía Bắc thôn Minh Thành, xã Lai Khê, 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 1923/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 Điểm dân cư mới phía Bắc thôn Minh Thành, xã Lai Khê, huyện Kim Thành;

Căn cứ Quyết định số 1774/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Điểm dân cư mới phía Bắc thôn Minh Thành, xã Lai Khê, 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 326/BC-STC ngày 05 tháng 9 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư mới phía Bắc thôn Minh Thành, xã Lai Khê, huyện Kim Thành, với những nội dung chính như sau:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Điểm dân cư mới phía Bắc thôn Minh Thành, xã Lai Khê, 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 TNHH thương mại và dịch vụ Minh Khuê AD-HD.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0801401677, đăng ký lần đầu ngày 19/07/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 08/4/2025 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 chính: Chợ Giống, Đội 3, xã Lai Khê, huyện Kim Thành tỉnh Hải Dương (*nay là xã Lai Khê, thành phố Hải Phòng*); người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Danh Dũng, chức danh: Giám đốc.

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

- Phía Bắc giáp đất canh tác.
- Phía Nam giáp đường 5B.
- Phía Đông giáp mương thủy lợi.
- Phía Tây giáp đất canh tác.

5. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất:

a) Diện tích đất thực hiện dự án: 127.543,6 m^2.

b) Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	37.948,72	29,75
2	Đất công cộng (nhà văn hóa)	1.148,88	0,90
3	Đất thương mại dịch vụ	2.928,00	2,30
4	Đất giáo dục (trường mầm non)	2.321,85	1,82
5	Đất cây xanh, thể dục thể thao	18.901,43	14,82
6	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi xe	6.968,32	5,46
7	Đất hành lang kênh mương thủy lợi	1.217,21	0,95
8	Đất giao thông	56.109,19	43,99
Tổng diện tích đất		**127.543,60**	**100,00**

(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 3007/QĐ-UBND ngày 21/9/2022).

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 Uỷ ban nhân dân huyện Kim Thành (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 21/9/2022, cụ thể:

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 và 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 tập trung, thể dục thể thao; thông tin liên lạc; kè gia cố bờ kênh T2 trạm bơm Tuần Mây đoạn từ K1+500 đến K2+140.

7.2. Đầu tư xây dựng công trình nhà ở liền kề (*65 công trình nhà ở*) tại các lô đất: LK18 (LK18.1 đến LK18.7); LK20 (từ LK20.1 đến LK20.10); LK21.7; LK22.15; LK23 (từ LK23.1 đến LK23.15); LK24.1; LK25 (từ LK25.1 đến LK25.15); LK26.15; LK30 (từ LK30.1 đến LK30.14) theo hình thức xây thô và hoàn thiện mặt ngoài với quy mô 05 tầng cao; mật độ xây dựng 83%-95%.

7.3. Đầu tư xây dựng công trình thương mại trên các lô đất thương mại dịch vụ (TMDV-1, TMDV-2) với quy mô số tầng cao 05 tầng và các hạng mục phụ trợ; mật độ xây dựng 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. Sơ bộ tổng mức đầu tư do nhà đầu tư đề xuất (*chưa bao gồm tiền sử dụng đất*): 450.498.159.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi tỷ, bốn trăm chín mươi tám triệu, một trăm năm mươi chín 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 thành phố 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: 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, đất trường mầm non, đất cây xanh, thể dục thể thao, đất bãi 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 chính quyền 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: 112.624.540.000 đồng;

- Vốn vay tổ chức tín dụng, vốn huy động hợp pháp của nhà đầu tư: 337.873.619.000 đồng.

11. Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (*do nhà đầu tư đề xuất*): M=3,175%.

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 các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án trong thời hạn 24 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 34 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.

- 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 Lai Khê 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 Lai Khê

- 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 TNHH thương mại và dịch vụ Minh Khuê AD-HD

- 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;

- 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 Lai Khê, Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Minh Khuê AD-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;
- Cổng Thông tin điện tử TP (*VP UBND thành phố*);
- Lưu:VT, N.V.Thọ.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Anh Quân