

Số: 1536/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 24 tháng 7 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời phê duyệt danh mục dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu dự án Xây mới Chợ Tân Hội kết hợp khu dân cư**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Khoản 3, Điều 96 Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 1373/QĐ-BKHĐT ngày 29/7/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc đính chính Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang thông qua danh mục công trình, dự án thực hiện năm 2024 phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tiền Giang thông qua danh mục công trình, dự án thực hiện năm 2024 có sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa dưới 10 ha, đất rừng phòng hộ dưới 20 ha trên địa bàn tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ kết luận của Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 163/TB-UBND ngày 22/7/2024;

Xét đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Báo cáo thẩm định số 1842/BC-SKH&ĐT ngày 04/7/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời phê duyệt danh mục dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu dự án Xây mới Chợ Tân Hội kết hợp khu dân cư. Nội dung chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện:

1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các sở, ngành tỉnh và Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy tổ chức công bố danh mục dự án theo quy định; đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án; trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

2. Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh (Trung tâm Tin học và Công báo) đăng tải, công bố rộng rãi thông tin Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời phê duyệt danh mục dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu Dự án Xây mới Chợ Tân Hội kết hợp khu dân cư, Thông báo mời quan tâm dự án đầu tư có sử dụng đất (do Sở Kế hoạch và Đầu tư cung cấp) lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án.

3. Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án phải thực hiện các thủ tục để được cấp chứng thư số (vai trò là Nhà đầu tư) và nộp hồ sơ trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại Khoản 1, Điều 13, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Khoản 6, Điều 108, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ).

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. /ngau

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- VP: CVP, các PVP;
- Trung tâm Tin học và Công báo;
- Lưu: VT, Giàu. /van

4

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN *Ch*  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



*Trần Văn Dũng*

## PHỤ LỤC

### Nội dung, thông tin dự án Xây mới Chợ Tân Hội kết hợp khu dân cư

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1536 /QĐ-UBND ngày 24/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang)

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

**2. Tên dự án:** Xây mới Chợ Tân Hội kết hợp khu dân cư.

**3. Mục tiêu đầu tư:**

- Phục vụ nhu cầu mua bán trao đổi hàng hóa dịch vụ của người dân do chợ cũ không còn sử dụng được, gắn với phát triển dân cư ở khu vực trung tâm xã Tân Hội.

- Đáp ứng tiêu chí số 7 cơ sở hạ tầng thương mại nông thôn theo Quyết định số 1981/QĐ-UBND ngày 19/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về chợ nông thôn ở xã nông thôn mới nâng cao, nông thôn mới kiểu mẫu.

- Phù hợp với quy hoạch chung xã nông thôn mới và quy hoạch chung của thị xã Cai Lậy.

- Nhà đầu tư chuyển nhượng nền nhà cho các hộ tiểu thương và người dân tự xây dựng theo thiết kế thống nhất đã được phê duyệt.

**4. Quy mô đầu tư:**

- Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: Khu đất có diện tích khoảng 4,24 ha. Trong đó: Đất đai thuộc quyền sử dụng của người dân là 4,24 ha.

- Công suất thiết kế:

+ Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật gồm san nền; giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường; hệ thống cấp điện; hệ thống thông tin liên lạc; cây xanh.

+ Đầu tư công trình chợ diện tích 4.899,8m<sup>2</sup>, gồm: nhà lồng chợ; nhà ban quản lý chợ; khu vệ sinh; sân chợ, rạp ngoài trời; công trình hạ tầng kỹ thuật chợ; bãi tập kết rác thải; khu xử lý nước thải.

+ Dự kiến nhà ở liên kế gồm 158 căn với kích thước khác nhau từ 76-176m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80-100%, nhà đầu tư chuyển nhượng nền nhà cho các hộ dân tiểu thương và người dân tự xây dựng theo thiết kế thống nhất đã được phê duyệt.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Xây dựng khu chợ để tiểu thương có nơi buôn bán an toàn, phù hợp chợ văn hóa nông thôn mới nâng cao, chợ văn minh an toàn vệ sinh thực phẩm đáp ứng nguyện vọng của người dân địa phương; cung cấp cho thị trường một lượng sản phẩm về nhà ở (nhà ở thương mại), giải quyết nhu cầu tái định cư cho người dân bị ảnh hưởng bởi thu hồi đất để thực



hiện dự án, tạo quỹ đất nhà ở cho địa phương, kinh doanh thương mại dịch vụ, xây dựng công viên cây xanh nhằm tạo mảng xanh góp phần làm cho môi trường sống được trong lành hơn.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến và quy mô sử dụng đất: Chi tiết theo đồ án lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Xây mới Chợ Tân Hội kết hợp khu dân cư được Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy phê duyệt tại Quyết định số 5380/QĐ-UBND ngày 26/12/2022.

- Quy mô dân số: 632 người.

**5. Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, vốn đầu tư (chưa bao gồm tiền sử dụng đất): 155.000.000.000 đồng.** Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (m1): 81.467.000.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của phần diện tích đất cần giải phóng mặt bằng (m2) dự kiến: 73.533.000.000 đồng.

#### **6. Phương án huy động vốn:**

6.1 Vốn chủ sở hữu: Nhà đầu tư có vốn thuộc sở hữu của để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án.

6.2 Vốn huy động để thực hiện dự án: Nhà đầu tư có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng nhưng không cao hơn 80% tổng mức đầu tư đối với dự án.

#### **7. Thời hạn, tiến độ đầu tư thực hiện dự án:**

7.1 Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm kể từ khi Nhà đầu tư thực hiện dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

7.2 Tiến độ đầu tư thực hiện dự án: trong giai đoạn năm 2024-2026.

#### **8. Thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, diện tích khu đất thực hiện dự án:**

8.1. Thông tin về hiện trạng sử dụng đất thực hiện dự án:

- Đất nông nghiệp và đất khác do người dân sử dụng; không có đất công và tài sản công nằm trong khu vực quy hoạch dự án.

#### **Hiện trạng sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Loại đất
1	Đất trồng lúa	3,12	
2	Đất khác	1,12	
<b>Tổng cộng:</b>		<b>4,24</b>	

- Địa điểm thực hiện: xã Tân Hội, thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Ranh giới dự án như sau:

- + Hướng Đông: Giáp khu vực đất nông nghiệp của dân.
- + Hướng Tây: Giáp khu vực đất nông nghiệp của dân và đường huyện 53.
- + Hướng Nam: Giáp khu vực đất nông nghiệp của dân và đường huyện 52.
- + Hướng Bắc: Giáp khu vực đất nông nghiệp của dân.

8.2 Diện tích khu đất thực hiện dự án: 4,24 ha.

**9. Mục đích sử dụng đất:** Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, được Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy phê duyệt tại Quyết định số 5380/QĐ-UBND ngày 26/12/2022.

**10. Các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:** Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, được Ủy ban nhân dân thị xã Cai Lậy phê duyệt tại Quyết định số 5380/QĐ-UBND ngày 26/12/2022.

**11. Yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư:**

STT	Nội dung	Yêu cầu
1	Năng lực tài chính	Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp: <b>31.000.000.000 đồng</b> (tương đương 20% tổng mức đầu tư dự án, tổng mức đầu tư của dự án là 155.000.000.000 đồng).
2	Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự	Số lượng dự án mà nhà đầu tư hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính: 01 dự án loại 1 hoặc 02 dự án loại 2 hoặc 02 dự án loại 3. Cách xác định dự án như sau: a) Loại 1: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị; khu dân cư; khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ; nhà ở thương mại mà nhà đầu tư tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 07 năm trở lại đây và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: - Có tổng mức đầu tư tối thiểu là <b>93.000.000.000 đồng</b> (tương đương 60% tổng mức đầu tư dự án). - Nhà đầu tư đã góp vốn chủ sở hữu với giá trị tối thiểu là <b>18.600.000.000 đồng</b> (tương đương 60% yêu cầu về vốn chủ sở hữu của dự án đang xét). b) Loại 2: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị; khu dân cư; khu nhà ở kết

STT	Nội dung	Yêu cầu
		<p>hợp thương mại dịch vụ; nhà ở thương mại mà nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 05 năm trở lại đây và có giá trị tối thiểu là <b>77.500.000.000 đồng</b> (<i>tương đương 50% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét</i>).</p> <p>c) Loại 3: Dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị; khu dân cư; khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ; nhà ở thương mại đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 05 năm trở lại đây của đối tác đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp với giá trị tối thiểu bằng <b>108.500.000.000 đồng</b> (<i>tương đương 70% giá trị công việc tương ứng của dự án đang xét</i>).</p>

**12. Thời hạn để nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:** tối thiểu 30 ngày kể từ ngày công bố danh mục dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

**13. Chuẩn bị, nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:**

Nhà đầu tư nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án phải thực hiện các thủ tục để được cấp chứng thư số (vai trò là Nhà đầu tư) và nộp hồ sơ trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định tại Khoản 1, Điều 13, Nghị định số 25/2020/NĐ-CP của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Khoản 6, Điều 108, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ). Hồ sơ đăng ký thực hiện dự án của Nhà đầu tư bao gồm: Văn bản đăng ký thực hiện dự án; hồ sơ về tư cách pháp lý, năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư; các tài liệu khác có liên quan (nếu có)./.