

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HUẾ

Số: 3028 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Huế, ngày 07 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 2906/QĐ-UBND ngày 25/8/2026 của UBND thành phố về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu dân cư Phú Diên 2 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, thành phố Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10 tháng 12 năm 2025;

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 Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật số 57/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024 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;

Căn cứ Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Luật Hải quan; Luật Thuế giá trị gia tăng; Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; Luật Đầu tư; Luật Đầu tư công; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh;

Căn cứ Thông tư số 98/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà

đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Nghị quyết số 29/2024/NQ-HĐND ngày 15 tháng 11 năm 2024 của HĐND tỉnh (nay là HĐND thành phố) quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2873/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 huyện Phú Vang, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 3474/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Huế đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 38/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của UBND thành phố về việc quy định khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Huế;

Căn cứ Nghị quyết số 17/NQ-HĐND ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố Huế về việc thông qua danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất trên địa bàn thành phố năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025 của UBND huyện Phú Vang (cũ) về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư nông thôn, thôn Kế Sung và Kế Thượng Thanh, huyện Phú Vang;

Căn cứ Kết luận số 1976-KL/TU ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Ban Thường vụ Thành ủy Huế về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Phú Diên 2;

Căn cứ Nghị quyết số 82/NQ-HĐND ngày 15 tháng 10 năm 2025 của HĐND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 2519/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2025 của UBND thành phố về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư Phú Diên 2 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, thành phố Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Căn cứ Quyết định số 3586/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2025 của UBND thành phố về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khu dân cư Phú Diên 2 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, thành phố Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Căn cứ Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2026 của UBND thành phố về việc đính chính Quyết định số 2519/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2025 của UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư Phú Diên 2 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, thành phố Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Căn cứ Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2026 của UBND thành phố về việc phê duyệt Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Phú Diên 2 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, thành phố Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 14 tháng 5 năm 2026 của UBND thành phố về việc phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Phú Diên 2 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, thành phố Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Căn cứ Quyết định số 2906/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2026 của UBND thành phố về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu dân cư Phú Diên 2 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, thành phố Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Căn cứ Báo cáo số 02/BC-TCG ngày 22 tháng 7 năm 2026 của Tổ chuyên gia (được kiện toàn theo Quyết định số 3248/QĐ-BQLKV3 ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 3) đối với hồ sơ dự thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Phú Diên 2 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, thành phố Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 3 (bên mời thầu) tại Tờ trình số 3746/TTr-BQLKV3 ngày 22 tháng 7 năm 2026 và Báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư của Sở Tài chính tại Báo cáo số 7923/BC-STC ngày 13 tháng 8 năm 2026, Tờ trình số 8488/TTr-STC ngày 27 tháng 8 năm 2026 của Sở Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 2906/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2026 của UBND thành phố về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu dân cư Phú Diên 2 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, thành phố Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế) bao gồm các nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư Phú Diên 2 tại xã Phú Diên, huyện Phú Vang, thành phố Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế).

2. Thông tin dự án: *(căn cứ theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2519/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2025, và các Quyết định điều chỉnh, sửa đổi: Quyết định số 3586/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2025, Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2026 của UBND thành phố)*

2.1. Mục tiêu dự án: Đầu tư hình thành khu dân cư nông thôn hoàn thiện, đồng bộ, phát triển xanh và bền vững về hạ tầng kỹ thuật xung quanh, đảm bảo an toàn môi trường và đảm bảo tính thích ứng với biến đổi khí hậu; góp phần xây dựng đô thị Huế theo Nghị quyết số 54-NQ/TW ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Bộ Chính trị; mở rộng không gian phát triển, thúc đẩy kinh tế địa phương, tạo ra khu dân cư có không gian sống hài hòa, gần gũi với thiên nhiên.

2.2. Quy mô đầu tư:

- Quy mô dân số: khoảng 804 người.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Khu dân cư sẽ được đầu tư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, trung tâm thương mại dịch vụ và một số thiết chế cần thiết khác nhằm phục vụ cho nhu cầu của người dân thuộc phạm vi Dự án và khu vực lân cận, cụ thể:

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

+ Diện tích đất xây dựng đối với đất nhà ở (tối đa): 27.295 m².

+ Diện tích sàn xây dựng nhà ở (tối đa): 81.884 m².

+ Loại nhà ở: Nhà ở và đất ở riêng lẻ (liền kề, biệt thự).

+ Số lượng nhà ở, đất ở: Nhà ở riêng lẻ (nhà ở liền kề kết hợp thương mại): 52 căn; đất ở (liền kề, biệt thự): 149 lô.

Quy mô kiến trúc xây dựng chi tiết thực hiện theo quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng của cấp có thẩm quyền.

2.3. Vốn đầu tư: Khoảng 267.282.126.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi bảy tỷ, hai trăm tám mươi hai triệu, một trăm hai mươi sáu nghìn đồng*), chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 222.526.000.000 đồng (không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 44.756.126.000 đồng.

2.4. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Phú Vinh, thành phố Huế. Ranh giới thực hiện dự án bao gồm các khu chức năng sử dụng đất thuộc đồ án Quy hoạch

chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư nông thôn, thôn Kế Sung và Kế Thượng Thanh, huyện Phú Vang đã được UBND huyện Phú Vang (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 22/4/2025.

2.5. Hiện trạng sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm; đất ở tại nông thôn; đất giao thông; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất rừng phòng hộ.

2.6. Diện tích khu đất thực hiện dự án: khoảng 110.670,6 m².

2.7. Mục đích sử dụng đất; các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:

Căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư nông thôn, thôn Kế Sung và Kế Thượng Thanh, huyện Phú Vang đã được UBND huyện Phú Vang (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 22/4/2025; khu đất dự án bao gồm các chức năng chính theo bảng sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa	MĐXD (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Đất ở	37.378					
1.1	Đất ở biệt thự	17.386	3	65	11.301	33.903	1,95
-	Ở biệt thự OBT-03	1.648	3	65			
-	Ở biệt thự OBT-04	6.574	3	65			
-	Ở biệt thự OBT-05	3.982	3	65			
-	Ở biệt thự OBT-06	5.182	3	65			
1.2	Đất ở thương mại	8.238	3	80	6.590	19.771	2,40
-	Ở thương mại OTM-07	803	3	80			
-	Ở thương mại OTM-08	4.170	3	80			
-	Ở thương mại OTM-09	3.265	3	80			
1.3	Đất ở liền kề	11.754	3	80	9.403	28.210	2,40
-	Ở liền kề OLK-07	879	3	80			
-	Ở liền kề OLK-08	2.422	3	80			

-	Ở liền kề OLK-09	6.635	3	80			
-	Ở liền kề OLK-10	1.818	3	80			
2	Đất công cộng	762	3	40	305	914	1,2
-	Đất công cộng CC-01	762	3	40	305	914	1,2
3	Đất dịch vụ	4.999	5		2.440	12.198	2,44
-	Đất dịch vụ DV-01	2.799	5	40	1.120	5.598	2,0
-	Đất dịch vụ DV-02	2.200	5	60	1.320	6.600	3,0
4	Đất cây xanh công viên	11.166	1	5			
-	Đất cây xanh công viên CXCV-10	372	1	5			
-	Đất cây xanh công viên CXCV-11	2.112	1	5			
-	Đất cây xanh công viên CXCV-12	1.336	1	5			
-	Đất cây xanh công viên CXCV-13	1.758	1	5			
-	Đất cây xanh công viên CXCV-14	2.258	1	5			
-	Đất cây xanh công viên CXCV-15	2.167	1	5			
-	Đất cây xanh công viên CXCV-16	1.163	1	5			
5	Đất bãi đỗ xe	2.106		5			
-	Đất bãi đỗ xe BDX-04	806	1	5			
-	Đất bãi đỗ xe BDX-05	1.300	1	5			
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	3.438		25			
-	Đất hạ tầng kỹ thuật HTKT-02	1.287	1	25			
-	Hành lang kỹ thuật	2.151					

7	Đường giao thông	40.921,6					
-	Đường số 1	5.984,6					
-	Đường số 7	3.270,9					
-	Đường số 8	3.264,3					
-	Đường số 9	4.635,1					
-	Đường số 17	1.092,7					
-	Đường số 18	6.818,8					
-	Đường số 19	1.787,7					
-	Đường số 20	3.487,2					
-	Nút giao thông (16 nút)	10.580,35					
8	Rừng phòng hộ	9.902,0					
-	Đất rừng phòng hộ RPH-04	971					
-	Đất rừng phòng hộ RPH-05	3.382					
-	Đất rừng phòng hộ RPH-06	2.561					
-	Đất rừng phòng hộ RPH-07	2.988					

3. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 44 tháng kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; trong đó: Thời gian thi công hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật không quá 25 tháng kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Tên nhà đầu tư trúng thầu:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2; Mã số thuế: 0100105895.

5. Giá trị do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất:

Tỷ lệ nộp ngân sách nhà nước (M) do nhà đầu tư đề xuất về hiệu quả sử dụng đất: 15% (Mười lăm phần trăm).

Điều 2. Giao Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 3 căn cứ nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, tiến hành tổ chức đàm phán, hoàn thiện hợp đồng với nhà đầu tư.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2906/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2026.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Phú Vinh; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 3; Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng VINA2 và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- VP: LĐ và các CV: TC, NĐ, ĐC;
- Trung tâm XTĐT, TM&HTDN;
- Công thông tin điện tử thành phố;
- Lưu VT, QHXT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hoàng Hải Minh