

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh
và Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện
dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ
trên địa bàn phường Phố Hiến**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 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; Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 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 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;

Căn cứ Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07/7/2026 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 báo số 404-TB/TU ngày 22/01/2026 ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương tiếp nhận dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Văn bản số 550/UBND-TH ngày 02/02/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc tiếp nhận dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ;

Căn cứ Văn bản tham gia ý kiến thẩm định của các Sở, ngành, địa phương: Tài chính (Văn bản số 4314/STC-TCDNKTTT&TN ngày 17/7/2026, Báo cáo số 396/BC-STC ngày 07/11/2025), Xây dựng (Văn bản số 3550/SXD-QHKT&PTĐT ngày 10/7/2026), Sở Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 4754/SNNMT-

QHKH ngày 09/7/2026); UBND phường Phố Hiến (Văn bản số 1165/UBND-KTHTĐT ngày 09/7/2026);

Căn cứ Hồ sơ đề xuất dự án ngày 18/8/2026 của Công ty TNHH thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo về việc đề xuất dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2082/UBND-TH ngày 20/4/2026 về việc triển khai dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến (sau đây gọi là Dự án), Sở Công Thương kính trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh và Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến với các nội dung như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ.

2. Mục tiêu dự án: Xây dựng và kinh doanh chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ.

3. Quy mô đầu tư dự kiến:

- Diện tích đất thực hiện dự án: khoảng 37.387m²
- Công suất thiết kế:
 - + Ki ốt cho thuê (03 tầng): 259 ki ốt;
 - + Chợ truyền thống bao gồm: 41 gian hàng 01 tầng và 658m² chợ ngoài trời.
 - + Công trình dịch vụ thương mại kết hợp văn phòng cho thuê với tổng diện tích sàn xây dựng 18.000m².

Khu thương mại dịch vụ: Kinh doanh hàng hóa: 1.000.000 sản phẩm/năm; dịch vụ tổng hợp 100.000 lượt khách/năm; gian hàng, văn phòng cho thuê 10.000m²

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Kiốt cho thuê, chợ truyền thống; khu thương mại dịch vụ tổng hợp, gian hàng, văn phòng cho thuê.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt

4. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 491.306.750.000 đồng.

(Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi một tỷ ba trăm linh sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)

Nhà đầu tư được lựa chọn phải huy động nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo quy định. Vốn đầu tư của dự án nêu trên chỉ là dự kiến làm cơ sở để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng

đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Địa điểm thực hiện dự án:

Tại 03 khu đất có diện tích khoảng 37.387m² thuộc địa bàn phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên. Có vị trí khu đất như sau: phía Đông giáp quy hoạch đường giao thông, phía Tây giáp quy hoạch đường giao thông, phía Nam giáp quy hoạch đường giao thông và khu dân cư, phía Bắc giáp quy hoạch khu dân cư.

6. Hiện trạng, mục đích sử dụng đất:

6.1. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án:

- Hiện trạng là đất trồng lúa; đất giao thông và đất thủy lợi.
- Nguồn gốc là đất sản xuất nông nghiệp giao cho các hộ gia đình và một phần đất công do UBND phường quản lý.

6.2. Dự kiến mục đích sử dụng đất (dự kiến nhu cầu sử dụng đất):

STT	Chức năng sử dụng đất	ĐVT	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn
1	Khu gian hàng cho thuê (1 tầng)	m ²	1.392,1	1.392,1
2	Khu ki ốt cho thuê (3 tầng)	m ²	11.480	34.440
3	Khu chợ ngoài trời	m ²	658	658
4	Công trình dịch vụ thương mại kết hợp văn phòng cho thuê (9 tầng)	m ²	2.000	18.000
5	Nhà phụ trợ	m ²	82	82
6	Hệ thống cây xanh, lối vào, công trình giao thông, bãi đỗ xe.....	m ²	21.774,9	21.774,9
TỔNG CỘNG			37.387	

7. Các chỉ tiêu quy hoạch: Xác định theo Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên đến năm 2035 (*đơn vị hành chính trước ngày 01/7/2025*) được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 28/7/2020, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 20/6/2025. Quy hoạch sử dụng đất thành phố Hưng Yên đến năm 2030 (*đơn vị hành chính trước ngày 01/7/2025*) được UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt tại Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 27/6/2025. Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu vực xã Trung Nghĩa đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hưng Yên (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2488/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 và các chỉ tiêu quy hoạch được chuẩn xác tại quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại các bước tiếp theo theo quy định.

8. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
- Tiến độ thực hiện dự án: Khoảng 03 năm kể từ ngày có kết quả lựa chọn Nhà đầu tư. Trong đó:
 - + Tháng thứ 1 đến tháng thứ 18: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, tiến hành đền bù, san lấp, giải phóng mặt bằng;
 - + Tháng thứ 19 đến tháng thứ 30: Xây dựng các hạng mục công trình;
 - + Tháng thứ 31 đến tháng thứ 35: Tiến hành lắp đặt trang thiết bị và đưa một phần dự án đi vào hoạt động;
 - + Tháng thứ 36: Hoàn thiện các hạng mục công trình và đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động.

II. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CỦA HỒ SƠ ĐỀ XUẤT DỰ ÁN VÀ CĂN CỨ PHÊ DUYỆT THÔNG TIN DỰ ÁN ĐẦU TƯ KINH DOANH

1. Theo quy định của Nghị định số 274/2026/NĐ-CP về công bố dự án đầu tư kinh doanh đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư:

Theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07/7/2026:

“1. Căn cứ phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh:

- a) Một trong các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch;*
- b) Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;*

2. Đối với dự án do cơ quan có thẩm quyền tổ chức thực hiện:

a) Người có thẩm quyền giao cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc, trực thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan khác, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ban quản lý khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập hồ sơ đề xuất dự án gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu, bảo đảm đáp ứng quy định tại Điều 4 của Nghị định này;

b) Cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại điểm a khoản này trình người có thẩm quyền phê duyệt thông tin dự án;

c) Văn bản phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh gồm nội dung quy định tại các điểm b, c, d và e khoản 2 Điều 47 của Luật Đấu thầu, trong đó giao cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại điểm a khoản này đăng tải thông tin trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Việc đăng tải thông tin dự án quy định tại điểm này được thực hiện trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.”

2. Quá trình thẩm định hồ sơ đề xuất:

- Sở Tài chính nhận được Văn bản đề nghị thực hiện dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo. Sở Tài chính đã tổ chức lấy ý kiến các Sở, ngành, đơn vị về nội dung hồ sơ đề xuất dự án tại Văn bản số 2815/STC-TCĐNKTTT&TN ngày 21/11/2025; Văn bản số 559/SKHĐT-DNKTTT&TN ngày 28/02/2025 và tổng hợp, thẩm định hồ sơ đề xuất dự án.

- Ngày 07/11/2025, Sở Tài chính đã có Báo cáo số 396/BC-STC báo cáo UBND tỉnh về việc xin chủ trương tiếp nhận dự án "*Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ*" trên địa bàn phường Phố Hiến. Trong đó, Sở Tài chính đề xuất UBND tỉnh: Xem xét về đề xuất triển khai thực hiện dự án "*Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ*" trên địa bàn xã Trung Nghĩa, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; Báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét về đề xuất triển khai thực hiện dự án theo quy chế làm việc của Tỉnh ủy. Ngày 22/01/2026, Ban Thường vụ Tỉnh ủy ban hành Thông báo số 404-TB/TU về chủ trương tiếp nhận dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên; Ngày 02/02/2026, UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Văn bản số 550/UBND-TH về việc tiếp nhận dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ.

- Ngày 08/4/2026, Sở Tài chính có Báo cáo số 349/BC-STC báo cáo UBND tỉnh về việc triển khai một số dự án đấu giá, đấu thầu trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, trong đó có dự án "*Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ*" trên địa bàn phường Phố Hiến theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; đề xuất giao Sở Công Thương chủ trì, phối hợp với các sở ngành (trên cơ sở ý kiến của các sở ngành, hồ sơ đề xuất Dự án và Văn bản giải trình của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo) thẩm định, báo cáo UBND tỉnh chấp thuận, phê duyệt thông tin dự án và thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

- Ngày 20/4/2026, UBND tỉnh có Công văn số 2082/UBND-TH giao Sở Công Thương chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan trên cơ sở hồ sơ đề xuất, giải trình của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo, ý kiến tham gia của các sở, ngành thực hiện thẩm định, báo cáo UBND tỉnh về việc chấp thuận, phê duyệt thông tin dự án, thực hiện lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

- Sở Công Thương đã ban hành Công văn số 2737/SCT-QLTM ngày 30/6/2026, Công văn số 3088/SCT-QLTM ngày 16/7/2026 gửi các sở, ngành, địa phương về việc xin ý kiến thẩm định đối với đề xuất chấp thuận thông tin dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến. Hồ sơ đề xuất chỉnh sửa bổ sung dự án ngày 18/8/2026 của Công ty TNHH

thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo về việc đề xuất dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến.

Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 274/2026/NĐ-CP, đồng thời kế thừa các công việc do Sở Tài chính đã thực hiện trên cơ sở các tài liệu do Sở Tài chính cung cấp kèm theo Công văn số 2294/STC-TCĐNKTTT&TN ngày 06/5/2026 và các nội dung tham gia ý kiến của các Sở ngành.

3. Kết quả đánh giá hồ sơ đề xuất dự án:

3.1. Đánh giá sự phù hợp của hồ sơ đề xuất dự án với quy định tại Điều 4 Nghị định số 274/2026/NĐ-CP và quy hoạch, kế hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực:

3.1.1. Đánh giá sự phù hợp của hồ sơ đề xuất dự án với quy định tại Điều 4 của Nghị định số 274/2026/NĐ-CP:

(1) Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị định số 274/2026/NĐ-CP

“1. Dự án đầu tư kinh doanh thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư gồm:

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai”.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai

“1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực”.

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 66/SNNMT-QHKH ngày 11/3/2025: Dự án trên thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo Điều 79 Luật Đất đai.

(2) Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 4 Nghị định số 274/2026/NĐ-CP:

“2. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này gồm:

c) Dự án đầu tư xây dựng chợ thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý chợ”.

*** Nhận xét, đánh giá:** Như vậy, với mục tiêu của dự án “Xây dựng và kinh doanh chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ” thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu

lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07/7/2026 của Chính phủ.

3.1.2. Đánh giá sự phù hợp của hồ sơ đề xuất dự án với quy hoạch, kế hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực:

3.1.2.1. Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch:

- Căn cứ Báo cáo tổng hợp điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Tại mục Phương hướng phát triển kết cấu hạ tầng thương mại, dịch vụ và du lịch. Mục **Hạ tầng chợ** có nêu: *Trên cơ sở định hướng phát triển hệ thống hạ tầng thương mại đồng bộ, hiện đại và yêu cầu nâng cao năng lực lưu thông, phân phối hàng hóa trên địa bàn tỉnh, giai đoạn đến năm 2030 ưu tiên phát triển các chợ đầu mối và chợ hạng 1 có vai trò động lực đối với hoạt động thương mại, tiêu thụ nông sản và kết nối thị trường. Ngoài các chợ đầu mối và chợ hạng 1 có vai trò động lực đối với hoạt động thương mại cấp tỉnh, tỉnh tiếp tục định hướng phát triển mạng lưới chợ dân sinh, chợ hạng 2 và chợ hạng 3 nhằm đáp ứng nhu cầu giao thương, tiêu dùng của người dân, hỗ trợ tiêu thụ nông sản và hoàn thiện hạ tầng thương mại tại các địa phương. Theo đó, các chợ dự kiến phát triển gồm: ...**chợ Trung Nghĩa (phường Phố Hiến)....***

- Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 3550/SXD-QHKT&PTĐT ngày 10/7/2026:

Sự phù hợp của dự án với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Theo Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên (cũ) đến năm 2035 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 28/7/2020, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 20/6/2025, chức năng khu đất được định hướng là đất đơn vị ở mới. Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2.000 khu vực xã Trung Nghĩa đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hưng Yên (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2488/QĐ-UBND ngày 18/9/2023 thì chức năng khu đất được định hướng là đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng, ở, chợ).

*** Nhận xét, đánh giá:** Đề xuất dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên đến năm 2035 (*đơn vị hành chính trước ngày 01/7/2025*) được phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 28/7/2020, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.

3.1.2.2. Đánh giá sự phù hợp của dự án với Kế hoạch phát triển chợ trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án tại 03 khu đất có diện tích khoảng 37.387m² trên địa bàn phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên phù hợp với Kế hoạch phát triển chợ trên địa bàn tỉnh Hưng Yên đến năm 2030 (Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh).

*** Nhận xét, đánh giá:** Dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến phù hợp với mục tiêu phát triển chợ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3.1.2.3. Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch sử dụng đất:

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 4754/SNNMT-QHKH ngày 09/7/2026:

Công ty TNHH thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo đề xuất dự án tại khu đất có diện tích khoảng 37.387m² tại phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên. Về quy hoạch sử dụng đất: Theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Hưng Yên được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 thể hiện quy hoạch là đất chợ và đất thương mại dịch vụ.

*** Nhận xét, đánh giá:** Đề xuất dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thành phố Hưng Yên đến năm 2030 (*đơn vị hành chính trước ngày 01/7/2025*) được phê duyệt tại Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên.

3.2. Đánh giá sự phù hợp của hồ sơ đề xuất dự án với quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 274/2026/NĐ-CP

Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 4314/STC-TCDNKTTT&TN ngày 17/7/2026:

Khu đất nhà đầu tư đề xuất thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên được phê duyệt tại Nghị quyết số 577/NQ-HĐND ngày 11/4/2025 Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên (cụ thể tại Khoản 2 mục I Phụ lục II kèm theo Nghị quyết số 577/NQ-HĐND ngày 11/4/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên).

*** Nhận xét, đánh giá:** Đề xuất dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 274/2026/NĐ-CP.

3.3. Các nội dung khác liên quan:

3.3.1. Về đánh giá tác động của dự án với môi trường:

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 4754/SNNMT-QHKH ngày 09/7/2026:

Nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ được lựa chọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu, tại khu đất có diện tích khoảng 37.387 m² thuộc phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên. Căn cứ điểm a khoản 3 mục VII Phần A Phụ lục IX Nghị quyết số 66.19/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

3.3.2. Về đánh giá tác động của dự án với khu vực và hiệu quả dự án

Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 4314/STC-TCDNKTTT&TN ngày 17/7/2026:

Theo hồ sơ do Công ty TNHH thương mại, dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo đề xuất, dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến sẽ phát huy cao nhất tiềm năng, lợi thế của địa phương; phát triển thương mại bán buôn, bán lẻ trên địa bàn tỉnh gắn liền với đầu tư kết cấu hạ tầng thương mại và phát triển nhiều loại hình doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế; đồng thời thiết lập các kênh phân phối để quá trình lưu thông hàng hóa diễn ra thông suốt, tạo điều kiện đáp ứng tốt cho nhu cầu phát triển sản xuất của người dân, tạo điều kiện phát triển cho lĩnh vực bán buôn bán lẻ các loại mặt hàng không chỉ của tỉnh mà còn cho các vùng lân cận phát triển một cách thuận lợi và có hiệu quả cao; khi dự án đi vào hoạt động sẽ góp phần thúc đẩy tiêu thụ sản phẩm hàng hóa sản xuất trong tỉnh và đáp ứng ngày càng tốt nhu cầu tiêu dùng phong phú đa dạng của các tầng lớp dân cư trong xã hội; là nơi tiêu thụ nông sản hàng hoá, tập trung thu gom các sản phẩm, hàng hoá phân tán, nhỏ lẻ để cung ứng cho các thị trường tiêu thụ lớn trong và ngoài nước, vừa là nơi cung ứng hàng tiêu dùng, lương thực thực phẩm chủ yếu cho người dân. Đồng thời, mang lại một số hiệu quả kinh tế dự án, cụ thể: Doanh thu đạt 107,6 tỷ đồng; IRR: 13%; NPV: 85,93 tỷ đồng; thời gian hoàn vốn 05 năm.

3.3.3. Về nguồn gốc và hiện trạng, quyền sử dụng địa điểm đầu tư; điều kiện giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai:

3.3.3.1. Về nguồn gốc và hiện trạng:

Theo ý kiến của UBND phường Phố Hiến tại Công văn số 1165/UBND-KTHTĐT ngày 09/7/2026:

- + Về hiện trạng khu đất: Đất trồng lúa, đất giao thông và đất thủy lợi.
- + Về nguồn gốc đất: Đất nông nghiệp được giao cho các hộ gia đình, cá nhân và đất công do UBND phường Phố Hiến quản lý.

3.3.3.2. Về cơ chế sử dụng đất và điều kiện cho thuê đất:

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 4754/SNNMT-QHKH ngày 09/7/2026, Công văn số 66/SNNMT-QHKH ngày 11/3/2025.

- Về cơ chế sử dụng đất: Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo Điều 79 Luật Đất đai.

- Về đáp ứng điều kiện giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

+ Trường hợp dự án có sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo khoản 3 Điều 4 Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

+ Điều kiện thuê đất theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 122 Luật Đất đai khi thực hiện các thủ tục về đất đai

- Về điều kiện cho thuê đất: Tại thời điểm tham gia ý kiến Sở Nông nghiệp và Môi trường không có thông tin vi phạm quy định của pháp luật về đất đai của Công ty Thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo. Đề nghị Công ty Thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo báo cáo việc đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư tại các địa phương khác (nếu có) để thẩm định điều kiện theo quy định tại Điều 122 Luật Đất đai.

3.3.3.3. Về khả năng đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất:

Căn cứ khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

Đối với Nhà đầu tư thực hiện dự án phải có các điều kiện sau: (a) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định về pháp luật đầu tư; (b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan, (c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước....

Hiện khu đất thực hiện Dự án được xác định chủ yếu là đất trồng lúa, đất giao thông và đất thủy lợi.

3.3.4. Về tổng vốn đầu tư dự kiến:

- Nhà đầu tư đề xuất tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 491.306.750.000 đồng, trong đó:

+ Vốn góp của nhà đầu tư: 98.261.350.000 đồng, tương đương 20% tổng vốn đầu tư dự án.

+ Vốn vay từ các tổ chức tín dụng và các nguồn vốn hợp pháp khác: 393.045.400.000 đồng, tương đương 80% tổng vốn đầu tư dự án.

- Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 3550/SXD-QHKT&PTĐT ngày 10/7/2026:

Theo quy định về quản lý chi phí dự án đầu tư, chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý chi phí đầu tư xây dựng bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng. Nhà đầu tư tham khảo các quy định tại: Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 37/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định định mức dự toán và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật; Văn bản số 9947/BXD-VPB ngày 29/6/2026 của Bộ Xây dựng về việc thay thế Phụ lục kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Thông tư số 38/2026/TT-BXD về ban hành định mức xây dựng để lập tổng mức đầu tư và quản lý chi phí đầu tư xây dựng để quản lý chi phí thực hiện dự án theo quy định

III. PHƯƠNG ÁN TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC HOẠT ĐỘNG LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

- Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 11 Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023 quy định việc tổ chức đấu thầu quốc tế để lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện đối với các dự án đầu tư kinh doanh quy định tại khoản 3 Điều 2 của Luật này, trừ trường hợp sau đây: “*d) Dự án có tổng vốn đầu tư dưới 800 tỷ đồng*”. Dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến có tổng vốn đầu tư là 491.306.750.000 đồng, (dưới 800 tỷ đồng) thuộc trường hợp đấu thầu trong nước. Theo quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 quy định Thời gian tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: “*1. Đối với đấu thầu trong nước, thời gian chuẩn bị hồ sơ dự thầu tối thiểu là 45 ngày kể từ ngày đầu tiên phát hành hồ sơ mời thầu đến ngày có thời điểm đóng thầu*”.

Trên cơ sở quy định pháp luật về đấu thầu, việc thực hiện chuẩn bị hồ sơ mời thầu dự án, Sở Công Thương lập Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa

chọn nhà đầu tư với thời gian thực hiện cụ thể tại Phụ lục bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư (*Gửi kèm theo Tờ trình này*).

IV. Nhận xét, kiến nghị:

1. Nhận xét:

Trên cơ sở ý kiến đánh giá của các Sở, ngành: Dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến do Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo đề xuất phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chung thành phố Hưng Yên đến năm 2035 (*đơn vị hành chính trước ngày 01/7/2025*) được phê duyệt tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên; Quy hoạch sử dụng đất thành phố Hưng Yên đến năm 2030 (*đơn vị hành chính trước ngày 01/7/2025*) được phê duyệt tại Quyết định số 1528/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên; Kế hoạch phát triển chợ trên địa bàn tỉnh Hưng Yên đến năm 2030 tại Kế hoạch số 21/KH-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh; Khu đất nhà đầu tư đề xuất thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên được phê duyệt tại Nghị Quyết số 577/NQ-HĐND ngày 11/4/2025 Hội đồng nhân dân tỉnh Hưng Yên; Dự án phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội, định hướng phát triển cơ sở hạ tầng thương mại của địa phương; Dự án được triển khai xây dựng và hoàn thành thúc đẩy sự phát triển thương mại bán buôn, bán lẻ trên địa bàn tỉnh gắn liền với đầu tư kết cấu hạ tầng thương mại và phát triển nhiều loại hình doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế; đồng thời thiết lập các kênh phân phối để quá trình lưu thông hàng hóa diễn ra thông suốt, tạo điều kiện đáp ứng tốt cho nhu cầu phát triển sản xuất của người dân, tạo điều kiện phát triển cho lĩnh vực bán buôn bán lẻ các loại mặt hàng không chỉ của tỉnh mà còn cho các vùng lân cận phát triển một cách thuận lợi và có hiệu quả cao; thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai; Hồ sơ đề xuất phù hợp với quy định tại Điều 4 Nghị định số 274/2026/NĐ-CP.

Báo cáo thẩm định này được lập dựa trên các tài liệu do Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo cung cấp và ý kiến thẩm định của các đơn vị có liên quan; do vậy Công ty TNHH Thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo chịu trách nhiệm về tính chính xác của nội dung các tài liệu cung cấp, các đơn vị tham gia thẩm định chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định của mình; Sở Công Thương không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

2. Kiến nghị:

Để có căn cứ thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu, Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07/7/2026 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan, Sở Công Thương kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, phê duyệt:

- Thông tin dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến (*chi tiết như mục I*).

- Bảng theo dõi tiến độ thực hiện hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến (*chi tiết theo Phụ lục kèm theo*).

* Giao Sở Công Thương:

- Thực hiện đăng tải thông tin dự án và bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo đúng quy định của pháp luật;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện tiến độ các nội dung được phê duyệt tại bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư.

- Tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu, Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07/7/2026 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan.

* Giao Sở Tài chính:

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao để phối hợp với Sở Công Thương tham mưu việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật; theo dõi giám sát các cơ quan chức năng thực hiện kế hoạch đấu thầu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức giám sát, đánh giá đầu tư đối với việc thực hiện dự án theo quy định.

* Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Phố Hiến và các đơn vị có liên quan: Phối hợp với Sở Công Thương trong công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

Sở Công Thương kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định ./.

Hồ sơ kèm theo:

- *Dự thảo Quyết định phê duyệt thông tin dự án đầu tư kinh doanh và Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến.*

- *Văn bản tham gia ý kiến thẩm định của các Sở, ngành: Tài chính (Văn bản số 4314/STC-TCDNKTTT&TN ngày 17/7/2026; Báo cáo số 396/BC-STC ngày*

07/11/2025), Xây dựng (Văn bản số 3550/SXD-QHKT&PTĐT ngày 10/7/2026 và Văn bản số 63/SXD-QHKT&PTĐT ngày 11/3/2025), Sở Nông nghiệp và Môi trường (văn bản số 4754/SNNMT-QHKH ngày 09/7/2026 và Văn bản số 66/SNNMT-QHKH ngày 11/3/2025); Sở Công Thương (Văn bản số 388/SCT-QLTM ngày 06/3/2025); UBND thành phố Hưng Yên cũ (Văn bản số 525/UBND-TCKH ngày 27/3/2025); UBND phường Phố Hiến (Văn bản số 1165/UBND-KTHTĐT ngày 09/7/2026 và Văn bản số 905/UBND-KT ngày 26/11/2025);

- Hồ sơ đề xuất dự án ngày 18/8/2026 của Công ty TNHH thương mại dịch vụ và sản xuất Trần Gia Bảo về việc đề xuất dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến.

Nơi nhận:

- Như trên;
- GDS; Các PGĐ Sở;
- Website Sở;
- Lưu: VT, QLTM.



GIÁM ĐỐC

Ký bởi: Sở Công thương (M)
Họ và tên: /09/2026 16:37:57

Vũ Thanh Vân

Phụ lục**Bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư**

(Kèm theo Tờ trình số /TTr-SCT ngày /9/2026 của Sở Công Thương)

1. Dự án: Dự án Đầu tư xây dựng chợ kết hợp khu thương mại dịch vụ trên địa bàn phường Phố Hiến.
2. Bên mời thầu: Sở Công Thương tỉnh Hưng Yên
3. Hình thức, phương thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi trong nước; một giai đoạn một túi hồ sơ.
4. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư: Quý IV/2026.

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (theo kế hoạch)		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)
	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Lập hồ sơ mời thầu	30	30				
2	Thẩm định hồ sơ mời thầu	15	45				
3	Phê duyệt hồ sơ mời thầu	7	52				
4	Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư [Mời thầu; phát hành hồ sơ mời thầu; chuẩn bị, nộp hồ sơ dự thầu; Đóng thầu/ Mở HSDT]	45	97				
5	Đánh giá hồ sơ dự thầu	20	117				
6	Thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư	7	124				
7	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	7	131				
8	Các hoạt động khác (Đăng tải thông tin và gửi văn bản thông báo	5	136				

STT	Các hoạt động cơ bản trong lựa chọn nhà đầu tư	Thời gian thực hiện (theo kế hoạch)		Thời gian thực hiện (theo thực tế)		Số ngày chênh lệch	
		Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)	Số ngày	Tổng số ngày (cộng dồn)
	kết quả lựa chọn nhà đầu tư)						