

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Cao 2
tại xã Xuân Cao, huyện Thường Xuân
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

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 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 402/QĐ-UBND ngày 06/02/2025 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Xuân Cao 2, huyện Thường Xuân;

Căn cứ các văn bản của UBND tỉnh: Thông báo số 09/TB-UBND về cuộc họp nghe báo cáo về thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cụm công nghiệp Minh Tiến, huyện Ngọc Lặc và giải quyết một số vướng mắc liên quan đến thủ tục đầu tư cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh; Thông báo số 53/TB-UBND ngày 18/4/2025 về cuộc họp tháo gỡ vướng mắc trong thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp; Văn bản số 7234/UBND-CNXXDKH ngày 21/5/2025 về hoàn thiện hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Cao 2, huyện Thường Xuân;

Xét văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Tây Đô nộp ngày 14/02/2025, kèm theo ý kiến thẩm định của các ngành, đơn vị liên quan;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 4426/STC-ĐTDN ngày 03/6/2025 và ý kiến của Sở Khoa học và Công nghệ tại Công văn số 1444/SKHCN-CNgSHTT ngày 19/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Tây Đô; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2803113974 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Thanh Hóa cấp, đăng ký lần đầu ngày 09/5/2024.

2. Tên dự án: Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Cao 2, huyện Thường Xuân.

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp; kinh doanh, cho thuê hạ tầng kỹ thuật, cho thuê lại quyền sử dụng đất; tạo điều kiện thu hút đầu tư, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 43,19ha.

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Cao 2, huyện Thường Xuân theo Quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Tổng vốn đầu tư: Khoảng 280 tỷ đồng. Trong đó: Vốn tự có của Công ty là 42 tỷ đồng (chiếm 15%), vốn vay ngân hàng là 238 tỷ đồng (chiếm 85%).

6. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Xuân Cao, huyện Thường Xuân. Phạm vi khu đất được xác định tại các thửa đất thuộc Tờ bản đồ số 01, Bản đồ giao đất lâm nghiệp tỷ lệ 1/10.000 tại Tiểu khu 523, khoảnh 7 đo vẽ năm 1996 và Bản đồ giao đất lâm nghiệp bổ sung tỷ lệ 1/10.000 tại tiểu khu 523, khoảnh 7 đo vẽ năm 2001.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Hoàn thành lập và phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụm công nghiệp, thỏa thuận đấu nối giao thông trước ngày 30/8/2025.

- Hoàn thành lập và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường; Trích đo địa chính hoặc Trích lục bản đồ địa chính trước ngày 30/9/2025.

- Hoàn thành lập hồ sơ và phê duyệt chấp thuận Danh mục nhà nước thu hồi đất, Kế hoạch sử dụng đất, thỏa thuận phòng cháy chữa cháy về bước thiết kế cơ sở trước ngày 30/11/2025.

- Hoàn thành lập và phê duyệt thiết kế cơ sở và dự án đầu tư trước ngày 30/11/2025.

- Hoàn thành chuyển đổi đất rừng trước ngày 31/3/2026.
- Hoàn thành lập và thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công trước ngày 31/3/2026.
- Hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng trước ngày 30/10/2026.
- Hoàn thành thuê đất với Nhà nước và cấp giấy phép xây dựng, khởi công xây dựng trước ngày 30/12/2026.
- Hoàn thành thủ tục ký hợp đồng thuê đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 31/3/2027.
- Hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp trước ngày 31/12/2027.
- Từ Quý I/2028: Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng; thu hút các dự án thứ cấp đầu tư vào cụm công nghiệp; lập và phê duyệt Quy chế cung cấp, quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích trong cụm công nghiệp.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

- Theo Phụ lục II và Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ: (1) Dự án là ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; (2) Địa điểm thực hiện dự án (huyện Thường Xuân) là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
- Căn cứ, điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật về thuế, kế toán, đất đai.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Đến ngày 30/12/2026, nếu Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Tây Đô không hoàn thành thủ tục, hồ sơ để được thuê đất thực hiện Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Xuân Cao 2, huyện Thường Xuân theo quy định, thì Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư này không còn giá trị pháp lý, Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Tây Đô không được bồi thường, hỗ trợ bất kỳ các khoản kinh phí đã đầu tư, chi phí liên quan đến dự án.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Tây Đô (nhà đầu tư)

- Phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước để thực hiện, hoàn thành các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất, đấu nối giao thông, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thỏa thuận theo quy định trước khi thi công xây dựng dự án; triển khai thực hiện theo đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận và các quy định có liên quan khác của pháp luật; chỉ được triển khai thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất, phòng cháy chữa cháy...
- Trong quá trình thực hiện, nhà đầu tư có trách nhiệm thiết kế, xây dựng các hạng mục đảm bảo quy định tại QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-

BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành và các quy định liên quan (trong đó, có phương án bố trí đảm bảo công trình thủy lợi, đề điều; hệ thống thu gom, xử lý chất thải; hoàn trả các tuyến đường giao thông bị ảnh hưởng đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của người dân); thực hiện quản lý, đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp đảm bảo theo Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm về việc lựa chọn, sử dụng công nghệ, thiết bị và các yếu tố kỹ thuật trong thi công, vận hành dự án. Trong trường hợp triển khai dự án, nếu có điều chỉnh, thay đổi nội dung công nghệ đã được có ý kiến, phải báo cáo Sở Khoa học và Công nghệ để tiến hành thủ tục có ý kiến việc điều chỉnh, thay đổi công nghệ; đồng thời, trường hợp dự án đầu tư thực hiện hoạt động chuyển giao công nghệ từ nước ngoài vào Việt Nam đề nghị chủ đầu tư thực hiện đăng ký chuyển giao công nghệ và các nội dung có liên quan được quy định tại Luật Chuyển giao công nghệ 2017 và Nghị định số 76/2018/NĐ-CP ngày 15/5/2018 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm về các thông tin, số liệu báo cáo và các cam kết trong hồ sơ dự án; sử dụng đất hiệu quả, đúng mục đích; huy động đầy đủ nguồn lực để triển khai dự án theo đúng tiến độ.

- Chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và mọi thiệt hại phát sinh trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thủ tục quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, công nghệ và pháp luật có liên quan. Chấp hành nghiêm các chỉ đạo, hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước.

- Hằng quý, hằng năm, báo cáo Sở Tài chính và cơ quan thống kê trên địa bàn về tình hình thực hiện dự án đầu tư, gồm các nội dung sau: Vốn đầu tư thực hiện, kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh, thông tin về lao động, nộp ngân sách Nhà nước, đầu tư cho nghiên cứu và phát triển, xử lý và bảo vệ môi trường, các chỉ tiêu chuyên ngành theo lĩnh vực hoạt động theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020.

2. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước

a) Giao UBND huyện Thường Xuân (UBND xã có liên quan sau khi kết thúc đơn vị hành chính cấp huyện từ ngày 01/7/2025):

- Cập nhật dự án vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; các cấp độ quy hoạch xây dựng huyện Thường Xuân, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Chỉ đạo UBND xã Xuân Cao quản lý nguyên trạng, không cho phép thực hiện bất kỳ hoạt động nào trên khu đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất; rà soát, cập nhật và bổ sung dự án vào các quy hoạch, kế hoạch có liên quan, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thi công, vận hành dự án, bảo đảm thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, tài nguyên

môi trường, đề điều, di sản văn hóa và các pháp luật khác có liên quan; không để xảy ra các hoạt động làm ảnh hưởng xấu đến nhân dân và tổn hại môi trường, gây khiếu kiện, khiếu nại, đặc biệt trong công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và công tác bảo vệ môi trường.

b) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Cập nhật dự án vào Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Hướng dẫn Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Tây Đô lập hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất, bảo vệ môi trường, hoàn trả, bảo vệ công trình thủy lợi, đề điều theo quy định của pháp luật. Trong quá trình xử lý hồ sơ, thủ tục về chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất của dự án, trường hợp phát hiện việc cho Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Tây Đô thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu chưa đảm bảo quy định pháp luật về đất đai hiện hành, phải kịp thời báo cáo UBND tỉnh để xem xét, làm cơ sở để xử lý các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định.

c) Giao Sở Công Thương chủ trì, phối hợp với các ngành, đơn vị liên quan xây dựng, hoàn thành báo cáo điều chỉnh phương án phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn theo quy định (nếu có); theo dõi, quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích chung trong cụm công nghiệp và tiến độ thực hiện dự án; báo cáo định kỳ hoặc đột xuất với Bộ Công Thương, UBND tỉnh về tình hình cụm công nghiệp; đồng thời, cập nhật dự án vào Cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp trên địa bàn theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ.

d) Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND huyện Thường Xuân (UBND xã có liên quan sau khi kết thúc đơn vị hành chính cấp huyện từ ngày 01/7/2025) hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng Tây Đô thực hiện các thủ tục về quy hoạch, xây dựng đảm bảo việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật; đồng thời, hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng Tây Đô thực hiện thủ tục đấu nối giao thông của dự án theo quy định và các nội dung có liên quan khác thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước của đơn vị.

đ) Giao các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, Khoa học và Công nghệ; UBND huyện Thường Xuân (UBND xã có liên quan sau khi kết thúc đơn vị hành chính cấp huyện từ ngày 01/7/2025) và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết kịp thời những công việc có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng trên theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Khoa học và Công nghệ, Công Thương; Chủ

tịch UBND huyện Thường Xuân (UBND xã có liên quan sau khi kết thúc đơn vị hành chính cấp huyện từ ngày 01/7/2025); Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Tây Đô và các cơ quan, đơn vị, các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng Tây Đô và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN (T06.84).

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



Mai Xuân Liêm