

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ  
Dự án Sân golf tại xã Quảng Nham, huyện Quảng Xương  
(Cấp lần đầu: ngày tháng năm 2023)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*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 tháng 01 năm 2022;*

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

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số  
148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung  
một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số  
10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một  
số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến  
đầu tư;*

*Căn cứ Kết luận số 2544-KL/TU ngày 23/10/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh  
ủy Thanh Hóa về chủ trương đầu tư dự án sân Golf tại xã Quảng Nham, huyện  
Quảng Xương;*

*Căn cứ Quyết định số 3217/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2023 của  
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần Biệt thự và*

Khách sạn Biển Đông Phương (đại diện Liên danh Công ty cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty cổ phần phát triển TN) nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp tại xã Quảng Nham, huyện Quảng Xương;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Liên danh Công ty cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty cổ phần phát triển TN nộp ngày 13 tháng 9 năm 2023 và ý kiến của các cơ quan liên quan;

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 6541/TTr-SKHĐT ngày 10/10/2023.

## **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:** Liên danh Công ty cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty cổ phần phát triển TN.

- Công ty cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0401409093 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, đăng ký lần đầu ngày 26/01/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 28/4/2023. Địa chỉ trụ sở chính: Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Công ty cổ phần phát triển TN; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 010132326311 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 25/10/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 20/9/2021. Địa chỉ trụ sở chính: Số 33 đường Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

**2. Tên dự án:** Sân golf tại xã Quảng Nham, huyện Quảng Xương.

**3. Mục tiêu dự án:** Xây dựng và hoạt động kinh doanh sân golf 18 lỗ và các công trình phụ trợ, nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, dịch vụ, du lịch, thể thao; đáp ứng nhu cầu đa dạng hoá hình thức vui chơi, giải trí, phát triển thể lực, sức khoẻ cộng đồng (mã ngành theo VSIC: 9311 - Hoạt động của các cơ sở thể thao; 9312 - Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; 9319 - Hoạt động thể thao khác; 9321 - Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề; 9329 - Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu).

**4. Quy mô dự án:**

- Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 72,56 ha.

- Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng các hạng mục, công trình phục vụ

hoạt động kinh doanh sân golf 18 lỗ, bao gồm: Khu vực đất sân golf D-SG (diện tích khoảng 61,48 ha); khu vực đất biệt thự golf D-BTG (khoảng 3,53 ha, có chức năng là cơ sở lưu trú, dịch vụ, không có chức năng là đất ở); khu vực đất câu lạc bộ D-CLB (khoảng 3,15 ha); khu vực đất hạ tầng kỹ thuật (khoảng 0,42 ha); khu vực đất cây xanh (khoảng 0,29 ha); khu vực đất mặt nước (khoảng 0,49 ha); khu vực đất giao thông (khoảng 3,2 ha).

*(Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch ven biển tại xã Quảng Nham và Quảng Thạch, huyện Quảng Xương được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 5555/QĐ-UBND ngày 30/12/2019).*

**5. Vốn đầu tư của dự án:** Khoảng 1.616 tỷ đồng. Trong đó: Vốn tự có của Công ty là 242,4 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 15% tổng vốn đầu tư), vốn vay ngân hàng là 1.373,6 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 85% tổng vốn đầu tư).

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Tại xã Quảng Nham, huyện Quảng Xương; cụ thể như sau:

a) Phạm vi khu đất được xác định tại Trích đo địa chính số 01/TĐĐC-2022 (trích đo theo hiện trạng sử dụng đất làm cơ sở cho UBND xã xác định nguồn gốc đất đai) dự án Sân golf quốc tế cao cấp tại xã Quảng Nham, huyện Quảng Xương được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 18/01/2022.

b) Ranh giới khu đất thực hiện dự án:

- Phía Bắc giáp một phần sông Yên và đất rừng sản xuất.

- Phía Đông giáp ranh giới dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Quảng Nham, huyện Quảng Xương của Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản Victoria (được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 11/6/2020).

- Phía Nam giáp ranh giới dự án Khu phức hợp khách sạn, trung tâm thương mại tại xã Quảng Nham, huyện Quảng Xương của Công ty cổ phần ORG (được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 11/6/2020) và một phần sông Yên.

- Phía Tây giáp một phần sông Yên.

**8. Tiến độ thực hiện dự án:**

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động, khai thác vận hành.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Hoàn thành, đưa dự án vào hoạt động chậm nhất trong 36 tháng kể từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất.

**9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:** Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật.

**10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư:** Đến ngày 12/9/2026<sup>1</sup>, nếu nhà đầu tư không hoàn thành thủ tục, hồ sơ để được thuê đất thực hiện dự án Sân golf tại xã Quảng Nham, huyện Quảng Xương 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, nhà đầu tư 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**

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

### **1. Trách nhiệm của 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 (bao gồm cả thủ tục bảo đảm thực hiện dự án 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, chuyển mục đích sử dụng rừng, phòng cháy chữa cháy...

- Phối hợp với Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan khác để đảm bảo các vấn đề liên quan đến an ninh, quốc phòng và giải quyết các vấn đề có liên quan theo đúng quy định của pháp luật.

- Hằng quý, hằng năm, báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư 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.

- 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 tại Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

---

<sup>1</sup> Tương đương thời hạn thực hiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án được quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 3217/QĐ-UBND ngày 12/9/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương (đại diện Liên danh Công ty cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty cổ phần phát triển TN) nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp tại xã Quảng Nham, huyện Quảng Xương.

## 2. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý Nhà nước

- Giao UBND huyện Quảng Xương chỉ đạo UBND xã Quảng Nham 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; quản lý, giám sát việc thực hiện dự án trong quá trình xây dựng và đi vào hoạt động.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn nhà đầu tư lập hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất; tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh đề nghị cơ quan có thẩm quyền thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Trong quá trình xử lý hồ sơ, thủ tục về cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của dự án, trường hợp phát hiện việc cho nhà đầu tư thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu chưa đảm bảo quy định pháp luật về đất đai, phải kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, làm cơ sở để xử lý các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, hướng dẫn nhà đầu tư 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.

- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Cục Thuế tỉnh; UBND huyện Quảng Xương và các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan về tính chính xác, phù hợp của nội dung tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến và các điều kiện theo quy định (kể cả các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị, có liên quan đến dự án nêu trên nhưng chưa được đề cập tại các văn bản tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến); đồng thời, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, hỗ trợ, giải quyết kịp thời những công việc liên quan đến dự án 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: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương; Liên danh Công ty cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty cổ phần phát triển TN và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Liên danh Công ty cổ phần Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương và Công ty cổ phần phát triển TN, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THKH.

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



**Mai Xuân Liêm**