

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
Dự án Khu sinh thái Bình An Sinh tại xã Vân Du
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2026)

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; 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; Luật 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 ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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; sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) 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; sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính);

Căn cứ Công văn số 10419/BNMT-LNKL ngày 16/12/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch lâm nghiệp quốc gia khi xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

Căn cứ Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần An Sinh - Khang Nhiên nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp tại thị trấn Vân Du, huyện Thạch Thành (nay là xã Vân Du); Văn bản số 21113/UBND-NNMT ngày 28/11/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần An Sinh - Khang Nhiên được tiếp tục thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện dự án sinh thái Bình An Sinh tại xã Vân Du;

Căn cứ Quyết định số 191/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh về việc công bố địa bàn ưu đãi đầu tư cấp xã, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của Công ty cổ phần An Sinh - Khang Nhiên và ý kiến của các sở, ngành, đơn vị liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 628/TTr-STC ngày 20/01/2026.

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 An Sinh - Khang Nhiên; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2803022300 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Thanh Hóa cấp, đăng ký lần đầu ngày 09/5/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 13/10/2023.

2. Tên dự án: Khu sinh thái Bình An Sinh.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư, kinh doanh khu thương mại, dịch vụ tổng hợp, lưu trú, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, ăn uống, tổ chức sự kiện, du lịch sinh thái.

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 70.680,5 m²; trong đó: Giai đoạn 1 khoảng 66.637,3 m², giai đoạn 2 khoảng 4.043,2 m².

b) Quy mô xây dựng:

- Giai đoạn 1: Nhà điều hành, nhà hàng, nhà thương mại dịch vụ, nhà dịch vụ nghỉ dưỡng, trạm biến áp, khu xử lý nước thải và các hạng mục công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Nhà thương mại dịch vụ, bãi đỗ xe và các hạng mục công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật.

(Quy mô các hạng mục công trình xây dựng cụ thể sẽ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 270 tỷ đồng; trong đó: Giai đoạn 1 khoảng 241,6 tỷ đồng, giai đoạn 2 khoảng 28,4 tỷ đồng.

Nguồn vốn: Vốn góp của nhà đầu tư 67,2 tỷ đồng (chiếm 24,9%); vốn vay 202,8 tỷ đồng (chiếm 75,1%).

(Vốn đầu tư thực tế của dự án sẽ được xác định căn cứ vào khối lượng thực tế thực hiện và báo cáo giám sát đánh giá giai đoạn kết thúc dự án đầu tư của nhà đầu tư gửi cơ quan có thẩm quyền theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư).

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

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Vân Du; phạm vi, ranh giới khu đất thực hiện dự án được xác định theo Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND tỉnh.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn: Theo tiến độ xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

b) Tiến độ xây dựng và đưa dự án vào hoạt động:

- Giai đoạn 1: Hoàn thành, đưa vào hoạt động chậm nhất trong 30 tháng, kể từ khi Nhà nước bàn giao đất.

- Giai đoạn 2: Hoàn thành, đưa vào hoạt động chậm nhất trong 12 tháng, kể từ khi Nhà nước bàn giao đất.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

a) Theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021, Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ và Quyết định số 191/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh: (1) Dự án không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; (2) Địa điểm thực hiện dự án là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư.

b) Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư đối với dự án được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật (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: Trong thời hạn 12 tháng, nếu nhà đầu tư không hoàn thành thủ tục, hồ sơ để được cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định thì Quyết định 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. Việc gia hạn thời gian hoàn thành hồ sơ thuê đất sẽ được xem xét trong trường hợp cụ thể theo đề nghị của nhà đầu tư, tình hình thực tế và các quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của nhà đầu tư

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ, thông tin, số liệu báo cáo và các cam kết, văn bản gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Phối hợp chặt chẽ 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, chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng rừng, đấu nối giao thông..., trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thỏa thuận, cấp phép theo quy định trước khi thi

công xây dựng dự án; triển khai thực hiện theo đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận, 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, đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy,...; sử dụng đất hiệu quả, đúng mục đích; huy động đầy đủ nguồn lực để triển khai dự án theo đúng tiến độ.

c) Phối hợp với UBND xã Vân Du và các đơn vị có liên quan để thực hiện việc đấu nối giao thông của dự án. Trước mắt, đấu nối vào tuyến đường hiện trạng phía Tây Bắc của dự án theo hồ sơ đề xuất và ý kiến của cấp có thẩm quyền về vị trí đấu nối, chấp thuận thiết kế, phương án tổ chức giao thông và cấp phép thi công nút giao đấu nối theo quy định từ nguồn kinh phí của nhà đầu tư (bao gồm chi phí xây lắp và các chi phí khác có liên quan), đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định và an toàn giao thông; đáp ứng nhu cầu sử dụng chung của Nhân dân. Nhà nước không hoàn trả hoặc hỗ trợ bất kỳ kinh phí xây dựng, chi phí khác có liên quan cho nhà đầu tư trong mọi trường hợp.

d) Chấp hành nghiêm các yêu cầu, hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước theo quy định. 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 theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020.

đ) 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, Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

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

a) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Phối hợp với UBND xã Vân Du, hướng dẫn nhà đầu tư lập hồ sơ và thực hiện trình tự, thủ tục về chuyển mục đích sử dụng rừng (bao gồm cả thủ tục trồng rừng thay thế), chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất, bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

- Căn cứ Quyết định số 575/QĐ-BNNMT ngày 01/4/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về Kế hoạch thực hiện Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 10419/BNNMT-LNKL ngày 16/12/2025 về việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch lâm nghiệp quốc gia khi xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; trên cơ sở hiện trạng khu đất thực hiện dự án và chỉ tiêu đất lâm nghiệp được phân bổ, tham mưu/hướng dẫn/thực hiện các nội dung về quy hoạch lâm nghiệp và trồng rừng thay thế theo quy định, đảm bảo duy trì diện tích và tỷ lệ che phủ rừng theo quy định.

- Trong quá trình xử lý hồ sơ, thủ tục 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 hiện hành, phải kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, làm cơ sở xử lý các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định.

b) Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND xã Vân Du, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về quy hoạch, xây dựng, đấu nối giao thông 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, an toàn giao thông và các nội dung có liên quan khác thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước của đơn vị theo quy định.

c) Giao UBND xã Vân Du chủ động rà soát, cập nhật dự án vào các quy hoạch, kế hoạch có liên quan (nếu có), phê duyệt theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; đồng thời, quản lý nguyên trạng, không cho phép triển khai bất kỳ hoạt động nào trên khu đất thực hiện dự án khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng rừng; phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện hồ sơ, thủ tục đấu nối giao thông theo thẩm quyền; quản lý, giám sát chặt chẽ việc thực hiện dự án trong quá trình xây dựng và đi vào hoạt động theo quy định.

d) Các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Thuế tỉnh Thanh Hóa; UBND xã Vân Du 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, giải quyết kịp thời những công việc có liên quan đến dự án trên theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hóa; Chủ tịch UBND xã Vân Du, Công ty cổ phần An Sinh - Khang Nhiên và các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần An Sinh - Khang Nhiên, một bản gửi Sở Tài chính 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;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ HCC tỉnh;
- Đảng ủy xã Vân Du;
- Lưu: VT, THĐT, CNXDKHCN, NNMT.

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



Mai Xuân Liêm