

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

**Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng phân khu công nghiệp thuộc phía
Nam khu công nghiệp số 1, khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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

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

Căn cứ Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 30/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Kết luận số 359-KL/TU ngày 17/5/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng phân khu công nghiệp thuộc phía Nam khu công nghiệp số 1, khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 4113/QĐ-UBND ngày 17/11/2009 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 1, Khu kinh tế Nghi Sơn;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần cơ khí chế tạo Đại Dũng Nghi Sơn nộp lần đầu ngày 05/6/2025, bổ sung và hoàn thiện nộp ngày 31/3/2026;

Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa tại Tờ trình số 1228/TTr-BNS ngày 13/4/2026 và Công văn số 2074/BNS-ĐTDN ngày 05/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Nhà đầu tư

- Tên công ty: Công ty cổ phần cơ khí chế tạo Đại Dũng Nghi Sơn.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2803065939 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Tài chính Thanh Hóa cấp đăng ký lần đầu ngày 04/4/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 02/02/2026.
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô CN-5 khu công nghiệp số 1, khu kinh tế Nghi Sơn, phường Hải Bình, tỉnh Thanh Hóa.

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng phân khu công nghiệp thuộc phía Nam khu công nghiệp số 1, khu kinh tế Nghi Sơn.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

4. Quy mô sử dụng đất của dự án:

a) Tổng diện tích thực hiện dự án là 53,34 ha; trong đó:

- Diện tích dự án đã có, giữ nguyên hiện trạng: Khoảng 10,2 ha.
- Diện tích đầu tư hạ tầng khu công nghiệp: Khoảng 43,14 ha.

b) Phân kỳ đầu tư:

- Giai đoạn 1: Khoảng 36,27 ha (bao gồm 10,2 ha đã giao cho nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà máy cơ khí công nghệ cao Nghi Sơn).

- Giai đoạn 2: Khoảng 17,07 ha.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.051.642.000.000 đồng, trong đó:

- Vốn góp: 210.328.400.000 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư.
- Vốn huy động: 841.313.600.000 đồng, chiếm tỷ lệ 80% tổng vốn đầu tư.

Phân kỳ đầu tư:

- Giai đoạn 1: 533.713.000.000 đồng.

- Giai đoạn 2: 517.929.000.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hải Bình, tỉnh Thanh Hóa.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Hoàn thành góp vốn và huy động các nguồn vốn vào quý IV/2028.

b) Tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao đất cho nhà đầu tư trong thời gian 18 tháng và chia làm 02 đợt như sau:

+ Đợt 1: Khoảng 26,07 ha, thời gian thực hiện 09 tháng.

+ Đợt 2: Khoảng 17,07 ha, thời gian thực hiện 09 tháng.

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động:

Hoàn thành đầu tư xây dựng trong thời gian 18 tháng kể từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước bàn giao đất.

Phân kỳ đầu tư:

+ Giai đoạn 1: Hoàn thành đầu tư xây dựng trong thời gian 09 tháng kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất.

+ Giai đoạn 2: Hoàn thành đầu tư xây dựng trong thời gian 09 tháng kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Mục tiêu dự án thuộc danh mục ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư¹; địa điểm thực hiện dự án tại khu kinh tế Nghi Sơn thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn². Địa điểm thực hiện dự án thuộc phường Hải Bình không nằm trong địa bàn ưu đãi đầu tư cấp xã, tỉnh Thanh Hóa theo Quyết định số 191/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND tỉnh. Điều kiện hưởng ưu đãi đầu tư được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành về đất đai, thuế, tài chính và pháp luật có liên quan.

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

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ dự án và các tài liệu gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

¹ Số thứ tự 2, Mục III, phần A, Phụ lục II Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021: “Xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu chức năng trong khu kinh tế”.

² Số thứ tự 55 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021: khu kinh tế Nghi Sơn là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 37 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ).

b) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan trong việc thực hiện dự án theo Quyết định này; thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng theo quy hoạch xây dựng khu công nghiệp số 01, khu kinh tế Nghi Sơn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Đáp ứng điều kiện đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản khi thực hiện hoạt động kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

d) Tuân thủ quy định tại khoản 4 Điều 182 Luật Đất đai và quy định của pháp luật có liên quan.

đ) Thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường theo đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

e) Thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14³ và Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP; trong đó, mức bảo đảm thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại khoản 2 và điểm b khoản 4 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP; thời điểm bảo đảm thực hiện dự án thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.

g) Khẩn trương phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước để hoàn thành hồ sơ, thủ tục liên quan đến dự án theo quy định; bố trí đầy đủ nguồn lực về tài chính, nhân lực, máy móc, thiết bị để bồi thường giải phóng mặt bằng và tập trung thi công dự án, sớm hoàn thành, đưa vào khai thác theo đúng tiến độ đã cam kết. Trong quá trình thực hiện dự án, nếu phát hiện khoáng sản có giá trị cao hơn khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường thì phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật về khoáng sản và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

h) Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các cơ quan liên quan trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

i) Tuân thủ quy định của pháp luật về thủy lợi, tài nguyên nước, đê điều và phòng chống thiên tai; đảm bảo việc thực hiện dự án không ảnh hưởng tới việc quản lý, vận hành hệ thống thủy lợi và khả năng canh tác của người dân trong khu vực.

k) Ký hợp đồng đầy đủ với Công ty cổ phần Tập đoàn AnhPhatGroup (về công suất tiếp nhận xử lý nước thải, đơn giá xử lý, thời hạn cung cấp dịch vụ và các nội dung liên quan) trước khi được Nhà nước bàn giao đất; đồng thời có phương án dự phòng xử lý nước thải trong trường hợp hệ thống của Công ty cổ phần Tập đoàn AnhPhatGroup không đáp ứng được yêu cầu.

³ Việc áp dụng quy định của Luật Đầu tư số 61/2020/QH16 thực hiện theo quy định chuyển tiếp tại khoản 14 Điều 52 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15

l) Sử dụng đơn vị tư vấn quản lý dự án có kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư hạ tầng khu công nghiệp trong suốt quá trình triển khai, hoặc có cơ chế phối hợp chặt chẽ với Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp trong giám sát thực hiện tiến độ và chất lượng hạ tầng.

m) Thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo định kỳ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, gửi về Ban Quản lý khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp và cơ quan thông kê trên địa bàn để tổng hợp.

2. Giao UBND phường Hải Bình chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan:

a) Tổ chức xây dựng và thực hiện phương án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án phù hợp với các văn bản đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt về quy mô diện tích, địa điểm và tiến độ thực hiện dự án, tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; đảm bảo không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng địa điểm thực hiện dự án.

b) Trường hợp trong khu vực thực hiện dự án có tài sản công, phải phối hợp chặt chẽ với Sở Tài chính và các đơn vị liên quan để thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, đảm bảo không thất thoát tài sản Nhà nước.

c) Phối hợp với các sở, ban, ngành, đơn vị liên quan để hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục cấp điện, cấp nước, đấu nối giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải và các hạ tầng kỹ thuật khác đảm bảo theo quy định.

3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan:

a) Tham mưu đảm bảo dự án được phân bổ đủ chỉ tiêu đất khu công nghiệp để thực hiện theo tiến độ được phê duyệt và nằm trong phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh và kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Tham mưu thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án, đảm bảo theo quy định; việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý (nếu có) thực hiện theo quy định tại Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

c) Hướng dẫn nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị xác định diện tích đất chuyên trồng lúa phải nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 182 Luật Đất Đai và các quy định có liên quan.

4. Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan:

a) Thực hiện điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu công nghiệp số 1 đảm bảo phù hợp với hiện trạng thực tế và quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn.

b) Chịu trách nhiệm kiểm soát chặt chẽ vị trí xây dựng hệ thống xử lý nước thải cục bộ của từng nhà đầu tư thứ cấp ngay tại bước thẩm định hồ sơ, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, đảm bảo tuân thủ khoảng cách an toàn theo QCVN 01:2025/BTNMT và các quy định của pháp luật có liên quan.

c) Thực hiện trách nhiệm giám sát, đánh giá dự án đầu tư của cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư theo quy định tại Điều 88 Nghị định số 19/2026/NĐ-CP ngày 14/01/2026 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

d) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch xây dựng khu công nghiệp số 01, khu kinh tế Nghi Sơn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thu hút các dự án đầu tư phù hợp với tính chất quy hoạch đã được phê duyệt; đảm bảo cơ cấu sử dụng đất của dự án và khoảng cách an toàn về môi trường tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Giao Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan, rà soát, đảm bảo khu vực thực hiện dự án phù hợp với yêu cầu bảo vệ, phát huy giá trị của di sản văn hóa và các điều kiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

6. Các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND phường Hải Bình và các đơn vị liên quan, theo chức năng, nhiệm vụ được giao:

a) 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).

b) Kiểm tra, xác định điều kiện để Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản; giám sát nhà đầu tư vay tín dụng tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

c) 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 hiện hành của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, Giám đốc các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Chủ tịch UBND phường Hải Bình; Công ty cổ phần cơ khí chế tạo Đại Dũng Nghi Sơn và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp một bản cho Công ty cổ phần cơ khí chế tạo Đại Dũng Nghi Sơn; một bản gửi Ban Quản lý khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Đảng ủy phường Hải Bình;
- Lưu: VT, THĐT, CN, NN.

(Q.ĐT30)

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



Mai Xuân Liêm