

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ  
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**  
**Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Đông Sơn II,  
phường Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa**  
(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 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 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 các Thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư: Số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 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; số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021;*

*Căn cứ Quyết định số 2177/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Đông Sơn II, thị xã Bỉm Sơn (nay là phường Bỉm Sơn);*

*Xét văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của Công ty cổ phần công nghệ mới NHQ nộp ngày 03/7/2025.*

*Theo đề nghị của Sở Tài chính tại các Công văn: số 7459/STC-ĐTDN ngày 07/8/2025 và số 6965/STC-ĐTDN ngày 29/7/2025, kèm theo ý kiến thẩm định của các ngành, đơn vị.*

## 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 công nghệ mới NHQ; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2803025936 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 01/6/2022; đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 12/12/2024.

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Đông Sơn II.

3. Mục tiêu đầu tư: Thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy hoạch được phê duyệt.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 35,96 ha.

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

5. Tổng vốn đầu tư: Khoảng 250,629 tỷ đồng. Trong đó: Vốn tự có của Công ty là 37,594 tỷ đồng (chiếm 15%), vốn vay ngân hàng là 213,035 tỷ đồng (chiếm 85%).

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

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Bím Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Phạm vi khu đất được xác định tại các thửa đất thuộc Tờ bản đồ 157, 158 tỷ lệ 1/500 và Tờ bản đồ số 82, 87 tỷ lệ 1/1000, bản đồ địa chính phường Đông Sơn, thị xã Bím Sơn (nay là phường Bím Sơn).

8. Tiến độ thực hiện dự án:

\* Giai đoạn 1: Thành lập Cụm công nghiệp Đông Sơn II với quy mô 35,96 ha và thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật với quy mô khoảng 24,94 ha.

- Từ Quý III/2025 - Quý II/2026:

+ Hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng chung cho cả dự án (Quy hoạch chi tiết 1/500; hồ sơ khảo sát địa hình, địa chất dự án; thoả thuận đấu nối giao thông; thoả thuận đấu nối cấp nước; thoả thuận đấu nối cấp điện; thiết kế cơ sở; Báo cáo đánh giá tác động môi trường, thiết kế và phê duyệt BVTC....)

+ Hoàn thành các thủ tục về đất đai (Đo đạc, phê duyệt Trích đo địa chính khu đất thực hiện dự án; cắm mốc định vị ranh giới khu đất thực hiện dự án; bổ sung dự án vào danh mục dự án cần thu hồi đất và chuyển mục đích đất, GPMB).

- Từ Quý III/2026 - Quý II/2028:

+ Hoàn thành thủ tục thuê đất giai đoạn 1.

- + Thủ tục cấp phép xây dựng và triển khai xây dựng giai đoạn 1.
- + Triển khai xây dựng, nghiệm thu hoàn thành xây dựng hạ tầng giai đoạn 1.
- Quý III/2028 - Quý IV/2028: Triển khai tiếp nhận và ký Hợp đồng thuê đất với nhà đầu tư thứ cấp trên phần diện tích giai đoạn 1.
- \* Giai đoạn 2: Thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp phần diện tích còn lại với quy mô khoảng 11,02 ha (sau khi được phân bổ đủ chỉ tiêu đất công nghiệp), dự kiến thực hiện từ Quý II/2026 đến Quý IV/2028; cụ thể:
  - Từ Quý II/2026 - Quý III/2027:
    - + Hoàn thành, bổ sung các thủ tục về đất đai (Đo đạc, phê duyệt Trích đo địa chính khu đất thực hiện dự án giai đoạn 2; cắm mốc định vị ranh giới khu đất thực hiện dự án giai đoạn 2; bổ sung dự án vào danh mục dự án cần thu hồi đất và chuyển mục đích đất, GPMB giai đoạn 2).
  - Từ Quý IV/2027 - Quý II/2028:
    - + Hoàn thành thủ tục thuê đất giai đoạn 2.
    - + Thủ tục cấp phép xây dựng và triển khai xây dựng giai đoạn 2.
    - + Triển khai xây dựng, nghiệm thu hoàn thành xây dựng giai đoạn 2.
  - Từ Quý III/2028 - hết Quý IV/2028: Triển khai tiếp nhận và ký Hợp đồng thuê đất với nhà đầu tư thứ cấp cho giai đoạn 2.

#### 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 (phường Bim Sơn) là địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội 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 30/9/2026, nếu Công ty cổ phần công nghệ mới NHQ không hoàn thành thủ tục, hồ sơ để được thuê đất Giai đoạn 1 thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Đông Sơn II, phường Bim Sơn 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 công nghệ mới NHQ 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 công nghệ mới NHQ

- 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, 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, đê 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, 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 phường Bim Sơn

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

- 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, đô thị, 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 công nghệ mới NHQ lập hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất, bảo vệ môi trường, hoàn trả, bảo vệ công trình thủy lợi, đô thị 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 công nghệ mới NHQ 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 phường Bim Sơn, hướng dẫn Công ty cổ phần công nghệ mới NHQ 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 công nghệ mới NHQ 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 phường Bim Sơn 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. 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 phường Bim Sơn; Giám đốc Công ty cổ phần công nghệ mới NHQ và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần công nghệ mới NHQ 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 (T08.33).

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



**Mai Xuân Liêm**