

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 kết cấu hạ tầng khu công nghiệp WHA
Smart Technology 2 - Thanh Hóa tại huyện Thiệu Hóa, 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 19 tháng 02 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 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; Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ Công văn số 864/BKHĐT-QLKKT ngày 07/02/2025 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc các hồ sơ dự án hạ tầng khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Kết luận số 3329-KL/TU ngày 30/9/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp WHA Smart Technology 2, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do nhà đầu tư nộp ngày 28/6/2024, bổ sung tài liệu (báo cáo thuyết minh tổng hợp kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Thiệu Hóa) ngày 08/7/2024 và hồ sơ được bổ sung, hoàn thiện nộp ngày 12/12/2024, ngày 02/4/2025 và ngày 25/4/2025;

Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tại Tờ trình số 1232/TTr-BQLKKTNS&KCN ngày 28/4/2025.

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

a) Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần WHA Industrial Zone Thanh Hóa.

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2803142799 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 12/12/2024.

c) Địa chỉ trụ sở: Tầng 6 Khách sạn Melia Vinpearl Thanh Hóa, số 27 Trần Phú, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

d) Điện thoại: 0238.222.9999 Fax: 0238.222.9999

đ) Website: <https://www.whavietnam.com>

2. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp WHA Smart Technology 2 - Thanh Hóa.

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

4. Quy mô sử dụng đất của dự án: 174,9 ha.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.450.000.000.000 VNĐ (bằng chữ: một nghìn bốn trăm năm mươi tỷ đồng Việt Nam), tương đương 58.000.000 USD (bằng chữ: năm mươi tám triệu Đô la Mỹ), trong đó:

a) Vốn góp của nhà đầu tư: 225.000.000.000 VNĐ, tương đương 9.000.000 USD, chiếm tỷ lệ 15,52% tổng vốn đầu tư.

b) Vốn huy động: 1.225.000.000.000 VNĐ, tương đương 49.000.000 USD, chiếm tỷ lệ 84,48% tổng vốn đầu tư.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước cấp quyết định giao đất, cho thuê đất.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thuộc địa bàn các xã Thiệu Giang, Thiệu Quang, Thiệu Thịnh, Thiệu Hợp, huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

8. Tiến độ thực hiện dự án

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp:

Số TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
1	Công ty Cổ phần WHA Industrial Zone Thanh Hóa	225.000.000.000	9.000.000	100	Tiền mặt	Nhà đầu tư đã hoàn thành việc góp vốn

- Vốn huy động: Theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Không quá 36 tháng, kể từ ngày tổ chức kinh tế thực hiện dự án do nhà đầu tư thành lập được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 tài liệu gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về 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 Giang Quang Thịnh, huyện Thiệu Hóa 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 khoản 2 Điều 57 Luật Trồng trọt.

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 ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định tại Điều 43 Luật Đầu tư và Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ; 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 của Chính phủ; 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 của Chính phủ.

f) Thực hiện đầu tư hạ tầng khu công nghiệp theo loại hình khu công nghiệp hỗ trợ và thu hút các dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 2 và khoản 3 Điều 32 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ, phù hợp với định hướng phát triển vùng và liên kết vùng nêu tại điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 81/2023/QH15 của Quốc hội, phù hợp với phương hướng phát triển các khu công nghiệp nêu tại điểm a khoản 3 phần V Điều 1 Quyết định số 376/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, phương án phát triển các khu công nghiệp nêu tại điểm b khoản 5 Phần IV Điều 1 Quyết định số 153/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và phát triển công nghiệp hỗ trợ theo quy định tại Nghị định số

111/2015/NĐ-CP của Chính phủ; trong trường hợp vi phạm cam kết, nhà đầu tư chịu mọi rủi ro, chi phí và chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định tại Điều 47, Điều 48 Luật Đầu tư.

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 nhà ở và 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 và phòng chống thiên tai; thực hiện phương án hoàn trả hệ thống công trình thủy lợi, kênh mương đã được xác định trong quy hoạch xây dựng khu công nghiệp Giang Quang Thịnh, huyện Thiệu Hóa đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về thủy lợi, 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.

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

k) 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, pháp luật có liên quan và các nội dung quy định tại Quyết định này.

l) Thực hiện các nghĩa vụ khác của nhà đầu tư đối với dự án theo quy định hiện hành của pháp luật.

2. UBND huyện Thiệu Hóa

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. Sở Nông nghiệp và Môi trường

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 hằng năm cấp huyện 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 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.

4. Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp

a) Tham mưu đổi tên khu công nghiệp (nếu cần thiết) theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ; tham mưu điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp trong trường hợp cơ cấu sử dụng đất của dự án có thay đổi so với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) 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 điểm a khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 70 Luật Đầu tư, Điều 72 và Điều 93 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 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.

c) Quy định cụ thể tiến độ thực hiện dự án trong Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại khoản 8 Điều 40 Luật Đầu tư.

d) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch xây dựng khu công nghiệp Giang Quang Thịnh, huyện Thiệu Hóa đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hoàn thành thủ tục xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, đảm bảo địa điểm và quy mô diện tích của dự án phù hợp tại Quyết định này; thực hiện đầu tư hạ tầng khu công nghiệp theo loại hình khu công nghiệp hỗ trợ và thu hút các dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 2, khoản 3 Điều 32 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP của Chính phủ và phù hợp với định hướng tập trung phát triển các ngành công nghiệp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09/01/2023 của Quốc hội về quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050,

phương hướng phát triển các khu công nghiệp được nêu tại điểm a khoản 3 Phần V Điều 1 Quyết định số 376/QĐ-TTg ngày 04/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch vùng Bắc Trung bộ và duyên hải miền Trung thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, phương án phát triển các khu công nghiệp được nêu tại điểm b khoản 5 Phần IV Điều 1 Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045, phát triển công nghiệp hỗ trợ theo quy định tại Nghị định số 111/2015/NĐ-CP ngày 03/11/2015 của Chính phủ về phát triển công nghiệp hỗ trợ; 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. 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, Ngoại vụ, Công Thương; Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, UBND huyện Thiệu Hóa và các ngành, đơn vị 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:

a) 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.

b) 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, nhất là việc tham mưu thẩm định, thỏa thuận, phê duyệt các hồ sơ, thủ tục về xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đấu nối giao thông, xác định nghĩa vụ tài chính, tính tiền thuê đất...; báo cáo, đề xuất với Chủ tịch UBND tỉnh những nội dung vượt thẩm quyền.

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 và Giám đốc các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi

trường, Xây dựng, Công Thương, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Ngoại vụ; Giám đốc Công an tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Thiệu Hóa, Công ty cổ phần WHA Industrial Zone Thanh Hóa và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp một bản cho Công ty cổ phần WHA Industrial Zone Thanh Hóa, 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;
- Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính (để b/c);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (để b/c);
- Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, THĐT, NNMT, CNXDKH. (300.2025)

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



Nguyễn Văn Thi