

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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; 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 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 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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 2196/BC-STC ngày 09 tháng 5 năm 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

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM XUẤT KHẨU ĐỒNG GIAO

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 2700224457 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Bình (nay là Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình) cấp lần đầu ngày 26 tháng 7 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 29 tháng 11 năm 2024;

- Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 16, phường Trung Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình;

- Điện thoại: 02293.770.353.

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp:

- Họ và tên: ĐINH CAO KHUÊ ; Giới tính: Nam;
- Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc;
- Ngày sinh: 27 tháng 7 năm 1958; Quốc tịch: Việt Nam;
- Căn cước công dân số 037058000493 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội cấp ngày 25 tháng 4 năm 2021;
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 18, phường Bắc Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình;
- Chỗ ở hiện tại: Tổ 18, phường Bắc Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

2. Tên dự án: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TỔ HỢP TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, KHÁCH SẠN VÀ TỔ CHỨC SỰ KIỆN ĐỒNG GIAO.

3. Mục tiêu dự án

TT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC	Mã ngành CPC
1	Phục vụ dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng cho khách du lịch trong và ngoài nước	5510	
2	Phục vụ dịch vụ ẩm thực cho người dân, khách du lịch trong và ngoài nước	5629	
3	Tổ chức đến tham quan du lịch và tham gia trải nghiệm các hoạt động nông nghiệp nông thôn Việt Nam	7990	
4	Bán lẻ khác trong cửa hàng kinh doanh tổng hợp	4719	

- Đầu tư xây dựng tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và tổ chức sự kiện kết hợp du lịch trải nghiệm nông nghiệp, trưng bày giới thiệu sản phẩm địa phương. Qua đó, tăng tính đa dạng trong loại hình du lịch và dịch vụ của địa phương, góp phần bảo tồn, phát huy nét đẹp văn hóa địa phương.

- Cung cấp dịch vụ mua sắm, giới thiệu và trưng bày các sản phẩm của Công ty Cổ phần Thực phẩm xuất khẩu Đồng Giao và của địa phương; khu vui chơi giải trí cho trẻ em phục vụ khách du lịch và người dân địa phương (*không cung cấp dịch vụ kinh doanh cho thuê kiot và văn phòng*).

- Hiện thực hóa Đề án Quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình phê duyệt tại Quyết định số 645/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2015 và Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Tam Điệp về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu Quảng trường, tượng đài, đền thờ Hoàng đế Quang Trung và Công viên văn hóa thị xã Tam Điệp (*nay là thành phố Tam Điệp*).

- Tạo thêm việc làm cho lao động địa phương, tăng thêm nguồn thu cho Công ty, đóng góp vào ngân sách địa phương, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội trên địa bàn.

4. Quy mô đầu tư

a) *Diện tích sử dụng đất:* 60.077 m².

b) *Công suất thiết kế:*

- Dịch vụ tham quan, trải nghiệm, mua sắm: 36.000 lượt người/năm;
- Dịch vụ phòng nghỉ dưỡng: 10.000 lượt người/năm;
- Dịch vụ ăn uống, sự kiện: 12.000 lượt người/năm.

c) *Sản phẩm, dịch vụ cung cấp*

- Cung cấp các dịch vụ nghỉ dưỡng, ăn uống, mua sắm và tham gia trải nghiệm các hoạt động nông nghiệp nông thôn Việt Nam, giới thiệu đặc sản địa phương.

d) *Quy mô kiến trúc xây dựng*

- Các chỉ tiêu xây dựng theo quy hoạch, quy chuẩn được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao tối đa 02 tầng, tỷ lệ cây xanh tối thiểu 20%.

- Dự kiến xây dựng các hạng mục, gồm: Khách sạn, trung tâm tổ chức sự kiện, trung tâm thương mại; các hạng mục phụ trợ, sân đường nội bộ, cây xanh cảnh quan và các hạng mục khác.

(Vị trí, quy mô, tầng cao các hạng mục chi tiết theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt và cấp phép theo quy định).

5. Địa điểm thực hiện dự án

Tại các thửa đất số 39, 40, 41, 45 Tờ bản đồ số 41, Bản đồ địa chính xã Quang Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình, vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp (*quy hoạch làm đất cây xanh*);
- Phía Đông giáp đường khu dân cư;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp (*quy hoạch làm đường*);
- Phía Nam giáp đường Đông - Tây.

6. Tổng vốn đầu tư: 170.033.000.000 (*Một trăm bảy mươi tỷ, không trăm ba mươi ba triệu đồng*), trong đó:

a) Vốn góp để thực hiện dự án: 48.332.000.000 đồng.

b) Vốn huy động, vốn vay Ngân hàng: 121.701.000.000 đồng.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

8. Tiến độ thực hiện dự án

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư

- Từ Quý II/2025: Lập dự án, thẩm định, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

- Từ Quý III/2025 đến Quý IV/2025: Thực hiện các thủ tục về đất đai, quy hoạch, xây dựng, môi trường và các thủ tục pháp lý có liên quan, tiến hành thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án.

- Từ Quý I/2026 đến Quý I/2027: Tiếp tục triển khai thi công xây dựng các hạng mục công trình, hoàn thiện đưa dự án đi vào hoạt động.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ 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. Nhà đầu tư (*Công ty Cổ phần Thực phẩm xuất khẩu Đồng Giao*)

- Triển khai thực hiện dự án theo của dự án theo đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và các quy định hiện hành khác của pháp luật Việt Nam.

- Thực hiện việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo đúng quy định. Trong quá trình thực hiện dự án nếu nhà đầu tư thực hiện dự án không thực hiện đúng các nội dung theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thì dự án sẽ bị xem xét xử lý theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai và các quy định hiện hành khác.

- Chỉ được phép hoạt động kinh doanh khi đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật. Chịu sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Thực hiện các thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết (*hoặc quy hoạch tổng mặt bằng*) dự án theo đúng quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Vị trí, quy mô, tầng cao các hạng mục chi tiết theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt và cấp phép theo quy định.

- Căn cứ các tiêu chuẩn về phân hạng Trung tâm thương mại để xác định quy mô đầu tư phù hợp với từng hạng Trung tâm thương mại theo Quyết định số 1371/2004/QĐBTM ngày 24 tháng 9 năm 2004 của Bộ Thương mại (*nay là Bộ Công Thương*) về việc ban hành Quy chế siêu thị, trung tâm thương mại và thực hiện theo đúng quy định về hoạt động kinh doanh thương mại.

- Dự án có sử dụng đất trồng cây lâu năm, Nhà đầu tư phải hoàn chỉnh các thủ tục theo quy định về quản lý, sử dụng đất trồng cây lâu năm, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 và các quy định khác có liên quan.

- Dự án trên thuộc trường hợp phải Đăng ký môi trường tại Ủy ban nhân dân xã Quang Sơn trước khi cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc trước khi xả chất thải ra môi trường đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Lập hồ sơ thiết kế thi công, thực hiện thủ tục thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy trước khi tổ chức thi công theo quy định của Luật Phòng cháy và chữa cháy. Nhà đầu tư làm việc với các đơn vị quản lý để hiệp y đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

- Tuân thủ đầy đủ các quy định về tuyển dụng lao động, chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hộ lao động và các quy định an toàn - vệ sinh lao động, an toàn phòng chống cháy, nổ trong triển khai xây dựng và hoạt động sản xuất, kinh doanh.

- Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chế độ lập và báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện và hoạt động của dự án theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020; Báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư 6 tháng và hàng năm theo quy định tại Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư và gửi về Sở Tài chính.

2. Sở Tài chính

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ, thủ tục đăng ký đầu tư và các thủ tục khác trước khi triển khai thực hiện dự án theo đúng quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và các quy định hiện hành, đảm bảo tiến độ dự án.

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Tam Điệp và các đơn vị có liên quan thường xuyên theo dõi, kiểm tra, giám sát về quy mô, tiến độ thực hiện dự án; kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện (*nếu có*); xử lý theo quy định pháp luật đối với trường hợp dự án thực hiện không đúng theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chậm tiến độ, không tích cực triển khai, để đất lâu ngày không đưa vào sử dụng hoặc sử dụng đất không hiệu quả.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục, nghĩa vụ về đất đai, môi trường; thường xuyên kiểm tra việc sử dụng đất của dự án để kịp thời xử lý, tránh việc sử dụng đất không hiệu quả, gây lãng phí tài nguyên đất.

4. Các sở, ban, ngành liên quan trong phạm vi chức năng nhiệm vụ, quyền hạn, lĩnh vực quản lý có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với các cơ quan, địa phương được giao nhiệm vụ trên trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, đáp ứng yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh và tuân thủ đúng quy định pháp luật.

5. Ủy ban nhân dân thành phố Tam Điệp có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục, nghĩa vụ về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng, chống cháy nổ... đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành; thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ của cấp chính quyền địa phương, có trách nhiệm kiểm tra, giám sát và nắm bắt về tình hình, tiến độ thực hiện dự án, kịp thời xử lý hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền xử lý dự án triển khai chậm tiến độ hoặc có vi phạm trong quá trình xây dựng, hoạt động; báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (*qua Sở Tài chính*) theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Công Thương, Du lịch; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực IV; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tam Điệp; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan và Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc (*Người đại diện theo pháp luật*) Công ty Cổ phần Thực phẩm xuất khẩu Đồng Giao chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty Cổ phần thực phẩm xuất khẩu Đồng Giao và 01 (*một*) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
 - Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP và các VP: 2,3,5;
 - Lưu: VT, VP4.
- DVT_05.08_TB 2228-TU

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

Trần Song Tùng