

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
Dự án Cụm công nghiệp Xuân Hòa - Thọ Hải, xã Xuân Hòa
của Công ty cổ phần Tập đoàn Grand Bright
(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; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021;

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 từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 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 09/4/2021;

Căn cứ Quyết định số 1970/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh về việc thành lập Cụm công nghiệp Xuân Hòa - Thọ Hải, xã Xuân Hòa;

Xét hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của Công ty cổ phần Tập đoàn Grand Bright nộp ngày 20/8/2025, ý kiến thẩm định của các đơn vị liên quan;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại các Công văn: số 9531/STC-ĐTDN ngày 23/9/2025 và số 8770/TTr-STC ngày 05/9/2025, 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 Tập đoàn Grand Bright; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2802970165 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Thanh Hóa cấp lần đầu ngày 21/10/2021, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 25/02/2022.

2. Tên dự án: Cụm công nghiệp Xuân Hòa - Thọ Hải, xã Xuân Hòa.

3. Mục tiêu dự án: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (*chi tiết: Xây dựng cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp*) (thuộc mã ngành VSIC: 4299); kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (*chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ để cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại hoặc bán theo quy định pháp luật; cho thuê lại hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung*) (thuộc mã ngành VSIC: 6810).

4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 70 ha (trong đó: Khu 1 diện tích khoảng 40,3 ha; khu 2 diện tích khoảng 29,7 ha).

- Quy mô xây dựng:

(i) Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Xuân Hòa - Thọ Hải (*theo Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 được phê duyệt*), cụ thể: San nền, hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống thu gom và xử lý nước thải, hệ thống cấp điện; hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh...

(ii) Đầu tư xây dựng công trình trên đất (nhà điều hành): Xây dựng công trình nhà văn phòng làm việc, điều hành hoạt động (*theo Quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 được phê duyệt*).

5. Tổng vốn đầu tư: 597,44 tỷ đồng, trong đó: Vốn chủ sở hữu: 127 tỷ đồng (chiếm 21,26%); vốn vay ngân hàng và huy động hợp pháp khác: 470,44 tỷ đồng (chiếm 78,74%).

(*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 gian hoạt động của dự án: 50 năm.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Xuân Hòa, tỉnh Thanh Hóa.

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 xây dựng và đưa công trình vào hoạt động: Theo Quyết định số 1970/QĐ-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh, cụ thể:

- Từ Quý III/2025 - Quý I/2026: Hoàn thành các thủ tục đầu tư (quy hoạch chi tiết; thỏa thuận đấu nối giao thông, cấp điện, cấp nước, thu gom rác thải; hoàn thành lập và phê duyệt Trích đo địa chính hoặc Trích lục bản đồ địa chính; chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa; báo cáo đánh giá tác động môi trường; thẩm duyệt hồ sơ phòng cháy chữa cháy; thiết kế cơ sở và dự án đầu tư).

- Quý I/2026: Hoàn thành lập hồ sơ và phê duyệt Danh mục dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- **Giai đoạn 1:** Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi khu đất 40,3 ha, từ Quý III/2026 đến Quý IV/2027:

+ Hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 (40,3 ha) trong Quý III/2026.

+ Hoàn thành thuê đất với Nhà nước và cấp phép xây dựng giai đoạn 1 trong Quý IV/2026.

+ Hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp giai đoạn 1 (40,3 ha) (đảm bảo đủ điều kiện cho nhà đầu tư thứ cấp thuê đất để sản xuất kinh doanh trong Cụm công nghiệp) trong Quý IV/2027.

+ Thu hút các dự án thứ cấp đầu tư vào cụm công nghiệp từ Quý IV/2027.

- **Giai đoạn 2:** Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi khu đất 29,7 ha (diện tích còn lại của cụm công nghiệp), từ Quý III/2027 đến Quý I/2029:

+ Hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng diện tích còn lại của cụm công nghiệp trong Quý III/2027.

+ Hoàn thành thuê đất với Nhà nước và cấp phép xây dựng diện tích còn của cụm công nghiệp trước Quý IV/2027.

+ Hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật diện tích còn lại của cụm công nghiệp (đảm bảo đủ điều kiện cho nhà đầu tư thứ cấp thuê đất để sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp) trong Quý IV/2028.

+ Từ Quý I/2029: Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng; lập và phê duyệt Quy chế cung cấp, quản lý các dịch vụ công cộng, tiện ích trong cụm công nghiệp.

9. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

- Theo Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, khoản 1 Điều 25 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ

thì: (1) Dự án thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; (2) Dự án thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư.

- 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 hết Quý IV/2026, nếu Công ty cổ phần Tập đoàn Grand Bright không hoàn thành thủ tục, hồ sơ để được thuê đất giai đoạn 1 thực hiện Dự án cụm công nghiệp Xuân Hòa - Thọ Hải, xã Xuân Hòa theo quy định, thì Quyết định này không còn giá trị pháp lý, Công ty cổ phần Tập đoàn Grand Bright 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 Tập đoàn Grand Bright (nhà đầu tư)

- 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 và 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, đường điện 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 thẩm định, phải báo cáo Sở Khoa học và Công nghệ để tiến hành thủ tục 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 đề nghị 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 xã Xuân Hòa

- Rà soát, cập nhật và bổ sung dự án vào các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, 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.

- 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 hướng dẫn Công ty cổ phần Tập đoàn Grand Bright 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 Tập đoàn Grand Bright 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 xã Xuân Hòa, hướng dẫn Công ty cổ phần Tập đoàn Grand Bright 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 Tập đoàn Grand Bright 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 xã Xuân Hòa 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 xã Xuân Hòa; Công ty cổ phần Tập đoàn Grand Bright và các cơ quan, đơn vị, các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư này.
3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần Tập đoàn Grand Bright 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 (T09.105).

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

Mai Xuân Liêm