

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
Dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Quang Trung
(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; 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; 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 Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, ngày 29/6/2024;

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 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ về 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 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; 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 4747/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Duy Bách nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại xã Quang Trung, thị xã Bỉm Sơn (nay là phường Quang Trung);

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo của Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Duy Bách nộp ngày 22/9/2025;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 10515/TTr-STC ngày 13/10/2025 và Công văn số 11032/STC-ĐTDN ngày 24/10/2025 (kèm theo ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan).

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 TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Duy Bách; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2803115114 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tỉnh Thanh Hóa cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/5/2024, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 27/11/2024.

b) Địa chỉ trụ sở chính: Nhà ông Tống Duy Tùng, thôn Bắc Sơn, xã Hà Bắc, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa (nay là xã Hà Long, tỉnh Thanh Hóa).

2. Tên dự án: Khu dịch vụ thương mại tổng hợp.

3. Mục tiêu dự án: Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (mã ngành VSIC 4663); bán buôn tổng hợp (mã ngành VSIC 4690); bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (mã ngành VSIC 4649); kho bãi và lưu giữ hàng hóa (mã ngành VSIC 5210); bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (mã ngành VSIC 4773); dịch vụ lưu trú ngắn ngày (mã ngành VSIC 5510); cơ sở lưu trú khác (mã ngành VSIC 5590); nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (mã ngành VSIC 5610); dịch vụ phục vụ đồ uống (mã ngành VSIC 5630).

4. Quy mô dự án:

a) Diện tích đất thực hiện dự án: Khoảng 15.327,1 m².

b) Quy mô xây dựng: Nhà thương mại dịch vụ 1 (3 tầng, diện tích xây dựng 1.320 m²); nhà thương mại dịch vụ 2 (4 tầng, 2.500 m²); nhà hàng, nhà nghỉ (2 tầng, 1.000 m²); nhà kho (1 tầng, 1.000 m²) và các hạng mục công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác.

5. Tổng vốn đầu tư: Khoảng 89 tỷ đồng, trong đó: Vốn góp của nhà đầu tư 25 tỷ đồng (chiếm 28%), vốn vay ngân hàng 64 tỷ đồng (chiếm 72%).

(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 chủ đầu tư gửi cơ quan có thẩm quyền theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư).

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

7. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Quang Trung; phạm vi, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 527/TLBD tỷ lệ 1/1.000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 17/6/2024.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án.
- Tiến độ xây dựng và đưa dự án vào hoạt động: Hoàn thành, đưa vào hoạt động chậm nhất trong thời gian 24 tháng, kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:

- Dự án không thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư theo Phụ lục II và Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 và Nghị định số 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

- Thực hiện theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành (thuế, kế toán, đất đai...).

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Trong thời hạn 12 tháng, nếu Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Duy Bách không hoàn thành thủ tục, hồ sơ để được thuê đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Quang Trung theo quy định, thì Quyết định này không còn giá trị pháp lý, Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Duy Bách 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

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 và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhà nước để thực hiện, hoàn thành các hồ sơ, thủ tục về đầu tư (bao gồm cả thủ tục bảo đảm thực hiện dự án đầu tư), xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất, đấu nối giao thông, thủy lợi (bao gồm khảo sát, đánh giá hiện trạng, nhiệm vụ các công trình thủy lợi hiện có trong khu đất đề xuất và khu vực lân cận; đánh giá ảnh hưởng của dự án đến các công trình thủy lợi và có giải pháp hoàn trả các công trình bị ảnh hưởng - nếu có; đảm bảo tuân thủ các quy định về hành lang bảo vệ nguồn nước và các quy định pháp luật về tài nguyên nước)... trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thỏa thuận, cấp phép theo quy định trước khi thi công xây dựng dự án; tuân thủ nghiêm và 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... theo đúng quy định của pháp luật.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND phường Quang Trung và các đơn vị liên quan, hoàn thành các hồ sơ, thủ tục liên quan để đầu tư xây dựng đường đầu nối và nút giao từ nguồn kinh phí của nhà đầu tư (bao gồm chi phí GPMB, chi phí xây lắp và các chi phí có liên quan), đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định và an toàn giao thông; sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý, sử dụng chung và không được hoàn trả hoặc hỗ trợ bất kỳ kinh phí xây dựng và chi phí liên quan trong mọi trường hợp.

d) 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 theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020.

đ) 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 và pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước

a) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Hướng dẫn Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Duy Bách lập hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất, bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật; tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh đề nghị cơ quan có thẩm quyền thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

- Trong quá trình xử lý hồ sơ, thủ tục cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của dự án, trường hợp phát hiện phần đất do Nhà nước quản lý bảo đảm tỷ lệ để tách diện tích đất thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định số 107/2025/QĐ-UBND ngày 25/8/2025 của UBND tỉnh hoặc cho Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Duy Bách 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 xem xét, làm cơ sở xử lý các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định.

b) Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND phường Quang Trung, hướng dẫn Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Duy Bách thực hiện các thủ tục về quy hoạch, xây dựng, đầu nối giao thông 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.

c) Giao UBND phường Quang Trung 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 dự án vào các quy hoạch có liên quan, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; phối hợp, hỗ trợ Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng

Duy Bách thực hiện hồ sơ, thủ tục đấu nối giao thông theo thẩm quyền; quản lý, giám sát việc thực hiện dự án trong quá trình xây dựng và đi vào hoạt động theo quy định.

d) Các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Thuế tỉnh; UBND phường Quang Trung và các đơn vị có 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, có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết kịp thời những công việc có liên quan đến dự án 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, Công Thương; Trưởng Thuế tỉnh Thanh Hóa, Chủ tịch UBND phường Quang Trung; Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Duy Bách và các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được cấp cho Công ty TNHH MTV Thương mại và Xây dựng Duy Bách, một bản gửi Sở Tài chính và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ HCC tỉnh;
- Lưu: VT, THĐT, CNXDKH, NNMT.
(Q.DT76)

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



Mai Xuân Liêm