

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 86/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng
khu công nghiệp Trảng Duệ 3, thành phố Hải Phòng**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 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 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư);

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng nộp ngày 02 tháng 11 năm 2021, ngày 15 tháng 11 năm 2023; hồ sơ được bổ sung, hoàn thiện ngày 01 tháng 8 năm 2024 và văn bản giải trình, bổ sung số 323/2024/CV-SHP ngày 19 tháng 12 năm 2024;

Xét báo cáo thẩm định số 7553/BC-BKHĐT ngày 18 tháng 9 năm 2024 và công văn số 10869/BKHĐT-QLKKT ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư,

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 Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng.
2. Tên dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trảng Duệ 3.
3. Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

4. Quy mô diện tích của dự án: 652,73 ha (trong đó có 33,44 ha đất cây xanh chuyên dụng cấp thành phố không giao cho Nhà đầu tư; phạm vi, ranh giới dự án không bao gồm quy hoạch tuyến đường sắt Nam Định - Quảng Ninh, toàn bộ tuyến đê hữu sông Lạch Tray và hành lang bảo vệ đê, đất cơ sở tôn giáo, khu nghĩa trang Trường Thành, tuyến đường tỉnh 301 và một số công thủy lợi giữ nguyên hiện trạng).

Diện tích thực hiện giai đoạn 1 là 400 ha trong diện tích tổng thể của Dự án là 652,73 ha. Phần diện tích còn lại (252,73 ha) chỉ được thực hiện khi được phân bổ đủ chỉ tiêu sử dụng đất trong các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh. Trường hợp dự án không được phân bổ đủ chỉ tiêu sử dụng đất khu công nghiệp trong quy hoạch sử dụng đất huyện An Lão, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng yêu cầu nhà đầu tư điều chỉnh giảm quy mô diện tích của dự án, đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện An Lão được cấp có thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh.

Trường hợp nhà đầu tư không thực hiện đúng tiến độ và cam kết về cụm liên kết ngành, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng yêu cầu nhà đầu tư điều chỉnh giảm quy mô diện tích, đảm bảo diện tích đất trồng lúa 02 vụ cần chuyển mục đích sử dụng để thực hiện dự án không quá 200 ha theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP.

5. Vốn đầu tư của dự án: 8.094,4 tỷ đồng, trong đó vốn góp của nhà đầu tư là 1.220 tỷ đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: các xã Trường Thọ, Trường Thành, An Tiến, Bát Trang, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: không quá 60 tháng kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất. Tiến độ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành: không quá 10 năm kể từ ngày dự án đi vào hoạt động theo cam kết của nhà đầu tư tại hồ sơ dự án.

Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chỉ đạo Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng: (i) hướng dẫn nhà đầu tư phân chia đầu tư theo các giai đoạn để đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phân bổ, tiến độ đầu tư hạ tầng và thu hút các dự án đầu tư thứ cấp như đã cam kết; (ii) quy định cụ thể tiến độ thực hiện dự án và tiến độ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của các Bộ có liên quan:

a) Bộ Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm về những nội dung được giao thẩm định chủ trương đầu tư dự án và thực hiện quản lý nhà nước về khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

b) Các Bộ có liên quan chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định chủ trương đầu tư dự án thuộc chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng:

a) Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của thông tin, số liệu báo cáo và các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật; tiếp thu ý kiến của các Bộ.

b) Đảm bảo dự án nằm trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về đất đai; được phân bổ đủ chỉ tiêu đất khu công nghiệp để thực hiện theo tiến độ được phê duyệt, trường hợp không phân bổ đủ chỉ tiêu sử dụng đất cho dự án cần yêu cầu Nhà đầu tư điều chỉnh giảm quy mô diện tích dự án đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện được cấp có thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh; quản lý, sử dụng phần diện tích quy hoạch khu công nghiệp Trảng Duệ 3 còn lại (34,27 ha) theo quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất và quyền lợi của người sử dụng đất; đánh giá nhu cầu sử dụng phần diện tích đất này để thực hiện việc điều chỉnh giảm diện tích quy hoạch khu công nghiệp tại quy hoạch tỉnh theo quy định của pháp luật về quy hoạch, quản lý khu công nghiệp, đất đai và pháp luật khác có liên quan.

c) Tổ chức xây dựng và thực hiện phương án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về trồng trọt và quy định khác của pháp luật có liên quan, 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; đảm bảo không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng địa điểm thực hiện dự án; 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.

Trường hợp trong khu vực thực hiện dự án có tài sản công, đề nghị thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, đảm bảo không làm thất thoát tài sản nhà nước. Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ, hẹp do Nhà nước quản lý (nếu có) cần đảm bảo đáp ứng tiêu chí theo quy định tại Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

d) Thực hiện nghiêm túc 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.

đ) Chỉ đạo Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng và các cơ quan có liên quan:

- Yêu cầu Nhà đầu tư cụ thể hóa tiến độ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 8 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP để quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, lưu ý phân chia đầu tư theo các giai đoạn để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với tiến độ

triển khai dự án và việc thực hiện cam kết của nhà đầu tư.

- Định kỳ kiểm tra, giám sát, đánh giá việc thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 80/2021/NĐ-CP, khoản 3 Điều 9, khoản 4 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP và việc thực hiện cam kết theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 68 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; yêu cầu nhà đầu tư điều chỉnh quy mô dự án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP trong trường hợp không thực hiện đúng cam kết về tiến độ thực hiện cụm liên kết ngành.

- Có giải pháp hỗ trợ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành trong khu công nghiệp Trảng Duyệt 3 phù hợp với định hướng phát triển trong Quy hoạch thành phố Hải Phòng, Quy hoạch vùng đồng bằng sông Hồng và Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; tăng cường sự liên kết giữa các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố Hải Phòng và thực hiện cụm liên kết ngành trong Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải.

- Theo dõi, giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án, đảm bảo 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.

- Thực hiện trách nhiệm giám sát, đánh giá dự án đầu tư của cơ quan đăng ký đầu tư đối với dự án thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 2 và điểm c khoản 3 Điều 70 Luật Đầu tư, Điều 71 và Điều 94 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Trảng Duyệt 3 đã được phê duyệt, hoàn thành thủ tục xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; đảm bảo địa điểm, quy mô diện tích của dự án phù hợp với chủ trương đầu tư dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; 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; thực hiện đầu tư hạ tầng khu công nghiệp thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành theo quy định tại khoản 25 Điều 2, khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP và phù hợp định hướng phát triển các ngành sản xuất công nghiệp của vùng đồng bằng sông Hồng và thành phố Hải Phòng tại quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng đồng bằng sông Hồng và quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt.

- Yêu cầu nhà đầu tư: (i) trong quá trình triển khai 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; (ii) tuân thủ quy định của Luật Bảo vệ môi trường, Luật Đất đai, Luật Thủy lợi, Luật Tài nguyên nước, Luật Phòng, chống thiên tai và các quy định pháp luật khác có liên quan, đảm bảo việc thực hiện dự án không ảnh hưởng tới an toàn đê, việc quản lý, vận hành hệ thống thủy lợi và việc tiêu thoát nước, không gây ngập úng khu vực xung quanh; (iii) phối hợp trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái

định cư và đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp.

- Rà soát, thống nhất với nhà đầu tư về phương án cấp nước cho khu công nghiệp Trảng Duệ 3, trong đó lưu ý tuân thủ quy định của pháp luật về lựa chọn nhà đầu tư xây dựng nhà máy nước sạch. Trường hợp cần thiết, đề nghị thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật để điều chỉnh vị trí quy hoạch nhà máy nước sạch ra khỏi khu công nghiệp Trảng Duệ 3 và bố trí tại vị trí phù hợp, đảm bảo phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đã được phê duyệt.

- Kiểm tra, xác định nhà đầu tư đáp ứng điều kiện 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; giám sát chặt chẽ tiến độ thực hiện dự án, việc sử dụng vốn góp chủ sở hữu theo cam kết để thực hiện dự án, việc đáp ứng đủ các điều kiện đối với tổ chức khi kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

3. Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (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 văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tuân thủ quy định của pháp luật trong việc thực hiện dự án theo quy hoạch, chủ trương đầu tư được phê duyệt; thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trảng Duệ 3 theo quy hoạch phân khu xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Góp đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án; sử dụng vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án theo đúng cam kết và tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật khác có liên quan; đáp ứng đầy đủ các điều kiện đối với tổ chức khi kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

c) Chỉ được thực hiện dự án sau khi được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa và có trách nhiệm nộp một khoản 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 và Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP.

d) Thực hiện cam kết thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 80/2021/NĐ-CP và khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; có phương án phân chia giai đoạn đầu tư phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ, thu hút đầu tư theo đúng tiến độ, cam kết và đáp ứng điều kiện thực hiện cụm liên kết ngành theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; phải điều chỉnh quy mô diện tích của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai và quy định khác của

pháp luật có liên quan trong trường hợp không được phân bổ đủ chỉ tiêu sử dụng đất, không đáp ứng tiến độ thu hút các dự án đầu tư thực hiện cụm liên kết ngành như đã cam kết. 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.

đ) Thực hiện đầy đủ các thủ tục về bảo vệ môi trường;

e) Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án.

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

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, nhà đầu tư quy định tại Điều 1 và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Quốc phòng, Công an, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Tài chính, Khoa học và Công nghệ;
- Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;
- Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng;
- Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng;
- Văn phòng Chính phủ: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, các Vụ: TH, KTTH, QHĐP, TGD Công TTĐT;
- Lưu: VT, CN (2b)₁₂



**KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**

Trần Hồng Hà