

Số: 38 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: ngày 21 tháng 5 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của 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 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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);

Căn cứ Thông báo kết luận số 1301-TB/TU ngày 13/5/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Cồn Nhất, huyện Kiến Xương của Công ty cổ phần đầu tư Thiên Sơn Thái Bình;

Căn cứ hồ sơ đề nghị quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Cụm công nghiệp Cồn Nhất, xã Nam Bình, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình của Công ty cổ phần đầu tư Thiên Sơn Thái Bình nộp ngày 16/9/2024 và ngày 21/3/2025;

Xét Báo cáo thẩm định số 61/BC-STC ngày 28/3/2025 và Văn bản số 1062/STC-TCDN&ĐTNN ngày 25/4/2025 của Sở Tài chính.

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 ĐẦU TƯ THIÊN SƠN THÁI BÌNH.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1001198925 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Bình cấp đăng ký lần đầu ngày 13/9/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 09/01/2023.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 79A, đường Lê Lợi, tổ 10, phường Đề Thám, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình, Việt Nam.

- Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Trần Viết Thanh; Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị; Sinh ngày: 24/5/1977; Quốc tịch: Việt Nam; Căn cước công dân số 034077000056 do Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 29/7/2022; Địa chỉ thường trú: P506, toà nhà Golden Place, số 54 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam; Chỗ ở hiện tại: P506, toà nhà Golden Place, số 54 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. Tên dự án đầu tư: DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP CỒN NHẤT.

3. Mục tiêu dự án:

Stt	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành	Mã ngành theo VSIC
1	Đầu tư xây dựng và kinh doanh đồng bộ hạ tầng Cụm công nghiệp Cồn Nhất	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810

4. Quy mô đầu tư:

4.1. Quy mô các hạng mục công trình:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Diện tích xây dựng
I	Giai đoạn 1: Đầu tư hoàn thiện hạ tầng cụm công nghiệp có diện tích 149.053,9 m ²	m ²	149.053,9
1	San nền lấp trũng	m ²	149.053,9
2	Đất giao thông: Đường gom số 1 dài 505m, bề rộng 16m, lòng đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường quy hoạch số 1 dài 213,3m, bề rộng 18m, lòng đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường quy hoạch số 2 dài 225,8m, bề rộng 16m, lòng đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường quy hoạch số 4 dài 268,8m, bề rộng 9,5m, lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m	m ²	19.482,4
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Khu xử lý nước thải)	m ²	7.529,4
4	Đất cây xanh	m ²	32.713,9
5	Đất hồ nước phòng cháy chữa cháy	m ²	1.603,9

6	Xây dựng mạng lưới điện 22KV chạy theo các tuyến đường quy hoạch cấp điện cho các nhà máy xí nghiệp trong cụm; Xây dựng mới 01 trạm biến áp 22(35)/0,4KV cấp điện cho hệ thống chiếu sáng trong cụm, khu đất dịch vụ công nghiệp và khu xử lý nước thải tập trung; các mạng điện chiếu sáng, đèn cao áp, cột điện ly tâm, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, thông tin liên lạc,... được thi công đồng bộ tương ứng với các tuyến đường	-	-
II	Giai đoạn 2: Đầu tư hoàn thiện hạ tầng cụm công nghiệp có diện tích khoảng 249.965,9 m ²	m ²	249.965,9
1	San nền lấp trũng	m ²	249.965,9
2	Đất giao thông: Đường gom số 1 dài 143,1m, bề rộng 16m, lòng đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường quy hoạch số 1 dài 188,3m, bề rộng 18m, lòng đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường quy hoạch số 2 dài 540,5m, bề rộng 16m, lòng đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường quy hoạch số 5 dài 191,5m, bề rộng 27,5m, lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè phía đất dịch vụ công nghiệp rộng 16m, vỉa hè phía cây xanh rộng 1m; Đường quy hoạch số 6 dài 436,5m, bề rộng 16m, lòng đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường quy hoạch số 7 dài 251,4m, bề rộng 9,5m, lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường gom số 2 dài 393,5m, bề rộng 12,5m, lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m	m ²	36.689,0
3	Đất công trình, dịch vụ công nghiệp	m ²	15.600,0
4	Đất cây xanh	m ²	26.096,1
5	Xây dựng mạng lưới điện 22KV, mạng điện chiếu sáng, đèn cao áp, cột điện ly tâm, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước được thi công đồng bộ tương ứng với các tuyến đường quy hoạch	-	-
III	Giai đoạn 3: Đầu tư hoàn thiện hạ tầng cụm công nghiệp có diện tích khoảng 295.691,9 m ²		295.691,9
1	San nền lấp trũng	m ²	295.691,9

2	Đất giao thông: Đường quy hoạch số 3 dài 492,2m, bề rộng 12,5m, lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường quy hoạch số 4 dài 939,8m, bề rộng 9,5m, lòng đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường quy hoạch số 6 dài 333,1m, bề rộng 16m, lòng đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m; Đường gom số 2 dài 494,9m, bề rộng 12,5m, lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m	m ²	28.579,8
3	Đất cây xanh	m ²	23.132,5
4	Xây dựng mạng lưới điện 22KV, mạng điện chiếu sáng, đèn cao áp, cột điện ly tâm, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước được thi công đồng bộ tương ứng với các tuyến đường quy hoạch	-	-
	Tổng cộng		694.711,7

* Trong đó:

- Công trình, dịch vụ công nghiệp được xây dựng từ 3-5 tầng (sẽ được thể hiện chi tiết trong thủ tục xây dựng sau khi dự án được phê duyệt); hồ nước phòng cháy chữa cháy; các Quy chuẩn kỹ thuật, quy hoạch cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, rác thải vệ sinh môi trường, cây xanh theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 1453/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 và Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 02/4/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương.

- Hệ thống xử lý nước thải: Công suất dự kiến trạm xử lý nước thải tập trung khoảng 2.000 m³/ngày đêm.

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Hạ tầng đồng bộ để các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp vào đầu tư sản xuất kinh doanh các lĩnh vực ngành nghề đầu tư đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 29/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình. Không thu hút các lĩnh vực, ngành sản xuất có nguy cơ cao gây ô nhiễm môi trường không khuyến khích trên địa bàn tỉnh Thái Bình quy định tại Văn bản số 957/UBND-NNTNMT ngày 28/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

4.3. Diện tích đất dự kiến sử dụng:

* Diện tích đất dự kiến sử dụng: 694.711,7 m². Cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Đơn vị	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2	Giai đoạn 3	Tổng cộng
1	Đất cây xanh	m ²	32.713,9	26.096,1	23.132,5	81.942,5

2	Đất công trình sản xuất công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp, kho tàng	m ²	87.724,3	171.580,8	243.979,6	503.284,7
3	Đất công trình, dịch vụ công nghiệp	m ²	0,0	15.600,0	0,0	15.600,0
4	Đất giao thông	m ²	19.482,4	36.689,0	28.579,8	84.751,2
5	Đất hồ nước phòng cháy chữa cháy	m ²	1.603,9	0,0	0,0	1.603,9
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (khu xử lý nước thải)	m ²	7.529,4	0,0	0,0	7.529,4
	Tổng cộng	m²	149.053,9	249.965,9	295.691,9	694.711,7

* Nguồn gốc đất: Đất trồng lúa; đất giao thông, thủy lợi; đất ở + ao vườn.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 720.000.000.000 đồng; trong đó:

+ Vốn góp của Nhà đầu tư: 115.000.000.000 đồng.

+ Vốn huy động: 605.000.000.000 đồng.

Gồm:

- Vốn đầu tư Giai đoạn 1: 132.800.000.000 đồng, trong đó:

+ Vốn góp của Nhà đầu tư: 22.000.000.000 đồng.

+ Vốn huy động: 110.800.000.000 đồng.

- Vốn đầu tư Giai đoạn 2: 361.600.000.000 đồng, trong đó:

+ Vốn góp của Nhà đầu tư: 58.000.000.000 đồng.

+ Vốn huy động: 303.600.000.000 đồng.

- Vốn đầu tư Giai đoạn 3: 225.600.000.000 đồng, trong đó:

+ Vốn góp của Nhà đầu tư: 35.000.000.000 đồng.

+ Vốn huy động: 190.600.000.000 đồng.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 49 năm kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Nam Bình, huyện Kiến Xương, tỉnh Thái Bình, Việt Nam.

Ranh giới cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất nông nghiệp xã Nam Bình; phía Nam giáp kênh Cốc Giang, đất nghĩa trang hiện có; phía Đông giáp giao thông quy hoạch; phía Tây giáp Quốc lộ 37B.



8. Tiến độ thực hiện dự án:**8.1. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:**

- Vốn góp để thực hiện dự án:

Stt	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty cổ phần đầu tư Thiên Sơn Thái Bình	115.000.000.000	100	Tiền mặt	Theo tiến độ thực hiện dự án

- Vốn huy động (vay ngân hàng): 605.000.000.000 đồng.

Tiến độ dự kiến: Theo tiến độ thực hiện dự án.

Gồm:

- Giai đoạn 1:

+ Vốn góp để thực hiện dự án:

Stt	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty cổ phần đầu tư Thiên Sơn Thái Bình	22.000.000.000	100	Tiền mặt	Theo tiến độ thực hiện Giai đoạn 1 của dự án

+ Vốn huy động (vay ngân hàng): 110.800.000.000 đồng.

Tiến độ dự kiến: Theo tiến độ thực hiện Giai đoạn 1 của dự án.

- Giai đoạn 2:

+ Vốn góp để thực hiện dự án:

Stt	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty cổ phần đầu tư Thiên Sơn Thái Bình	58.000.000.000	100	Tiền mặt	Theo tiến độ thực hiện Giai đoạn 2 của dự án

+ Vốn huy động (vay ngân hàng): 303.600.000.000 đồng.

Tiến độ dự kiến: Theo tiến độ thực hiện Giai đoạn 2 của dự án.

- Giai đoạn 3:

+ Vốn góp để thực hiện dự án:

Stt	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty cổ phần đầu tư Thiên Sơn Thái Bình	35.000.000.000	100	Tiền mặt	Theo tiến độ thực hiện Giai đoạn 3 của dự án

+ Vốn huy động (vay ngân hàng): 190.000.000.000 đồng.

Tiến độ dự kiến: Theo tiến độ thực hiện Giai đoạn 3 của dự án.

8.2. Tiến độ xây dựng cơ bản, đưa công trình vào hoạt động khai thác vận hành:

- Giai đoạn 1:

+ Hoàn thành các thủ tục đất đai, xây dựng, môi trường,...: Quý II/2025.

+ Khởi công xây dựng các công trình: Quý III/2025.

+ Hoàn thành xây dựng các hạng mục công trình, lắp đặt máy móc thiết bị và đưa Giai đoạn 1 đi vào hoạt động: Quý I/2026.

- Giai đoạn 2:

+ Hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và được giao đất ngoài thực địa: Quý II/2026.

+ Khởi công xây dựng và hoàn thành các hạng mục công trình và đưa Giai đoạn 2 đi vào hoạt động: Từ Quý III/2026 đến Quý III/2027.

- Giai đoạn 3:

+ Hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và được giao đất ngoài thực địa: Quý II/2027.

+ Khởi công xây dựng và hoàn thành các hạng mục công trình và đưa Giai đoạn 3 đi vào hoạt động: Từ Quý III/2027 đến Quý III/2028.

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. Công ty cổ phần đầu tư Thiên Sơn Thái Bình có trách nhiệm:

- Triển khai dự án theo đúng nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, an ninh, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, lao động và các quy định pháp luật khác có liên quan; phải thực hiện chế độ báo cáo hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan; cung cấp văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung kiểm tra, thanh tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; thời gian thực hiện trước khi Nhà đầu tư hoàn thiện thủ tục đất đai của dự án tại cơ quan có thẩm quyền theo tiến độ đã đăng ký và được hoàn trả ký quỹ theo quy định.

- Nhà đầu tư phải tập trung nguồn lực đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp hiện đại, đồng bộ, đúng quy hoạch, nhất là hạ tầng giao thông nội khu và các điểm kết nối giao thông, hạ tầng điện, nước và xử lý nước thải, rác thải... đáp ứng các yêu cầu về an ninh, an toàn, bảo vệ môi trường và hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm với Nhà nước. Trong quá trình đầu tư xây dựng và hoạt động phải đảm bảo giữ gìn an ninh trật tự, an toàn xã hội

trong khu vực dự án và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu vi phạm các quy định hiện hành của Nhà nước và của tỉnh.

2. Sở Tài chính chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh về các nội dung thẩm định và đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án; thực hiện giám sát, đánh giá các nội dung theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; tổng hợp báo cáo định kỳ về tình hình hoạt động của dự án đầu tư.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục đất đai và các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật.

4. Các sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện Kiến Xương và đơn vị có liên quan căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện dự án của Nhà đầu tư theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và của tỉnh; trong đó phải phối hợp chặt chẽ, nắm chắc tình hình, tăng cường công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, an ninh, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, ... đảm bảo Nhà đầu tư thực hiện dự án đúng tiến độ được phê duyệt, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp hiện đại, đồng bộ, đúng quy hoạch, nhất là hạ tầng giao thông nội khu và các điểm kết nối giao thông, hạ tầng điện, nước và xử lý nước thải, rác thải... đáp ứng các yêu cầu về an ninh, an toàn, bảo vệ môi trường và hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ với Nhà nước; tạo điều kiện thuận lợi về thủ tục đầu tư để sớm thu hút được các nhà đầu tư thứ cấp có năng lực, sử dụng công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường, giá trị sản xuất lớn, tạo việc làm, thu nhập cho người lao động địa phương; không thu hút dự án sử dụng công nghệ lạc hậu, nguy cơ cao gây ô nhiễm môi trường hoặc lãng phí đất đai.

Điều 3. Điều khoản thi hành.

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Giám đốc các sở; Thủ trưởng các ngành, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần đầu tư Thiên Sơn Thái Bình, một bản gửi Sở Tài chính, một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình và gửi bản sao đến các sở, ngành, đơn vị có liên quan. *mk*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Các sở ngành: Công Thương, Công an tỉnh, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND huyện Kiến Xương;
- Trung tâm Phục vụ HCC tỉnh;
- Các phòng: TH, NNTNMT;
- Lưu: VT, KTGTXD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quang Hưng