

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

Số: 1679/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng  
khu công nghiệp Xuân Cẩm - Hương Lâm giai đoạn 1, tỉnh Bắc Giang**

**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; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của 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 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;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng S-Dragon nộp ngày 16 tháng 8 năm 2023 và hồ sơ được bổ sung, hoàn thiện ngày 07 tháng 02 năm 2024;

Xét báo cáo thẩm định số 7519/BC-BKHĐT ngày 17 tháng 9 năm 2024 và số 10184/BKHĐT-QLKKT ngày 10 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:

- Nhà đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng S-Dragon.
- Tên dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Xuân Cẩm - Hương Lâm giai đoạn 1.

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: 102,85 ha.
5. Vốn đầu tư của dự án: 1.467,5 tỷ đồng (*Bằng chữ: Một nghìn bốn trăm sáu mươi bảy tỷ năm trăm triệu đồng*), trong đó vốn góp của nhà đầu tư là 234,8 tỷ đồng (*Bằng chữ: Hai trăm ba mươi tư tỷ tám trăm triệu đồng*).
6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
7. Địa điểm thực hiện dự án: các xã Xuân Cẩm, Hương Lâm, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.
8. Tiến độ thực hiện dự án: giao Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang chỉ đạo Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang quy định cụ thể tiến độ thực hiện dự án tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nhưng không quá 18 tháng kể từ ngày quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
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, ngành 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 Bộ Tài nguyên và Môi trường
 

Chịu trách nhiệm thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định của pháp luật về môi trường, trong đó lưu ý việc xả thải của khu công nghiệp Xuân Cẩm - Hương Lâm và công tác bảo vệ môi trường của nhà đầu tư trong quá trình triển khai Dự án, đảm bảo không ảnh hưởng đến nguồn nước sông Cầu.
3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang:
  - 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 tại hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đối với các nội dung trong phạm vi thẩm quyền.
  - b) Đảm bảo dự án nằm trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh Bắc Giang 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.
  - 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 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 đất đai và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, đảm bảo không 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 ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

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 ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

e) Chỉ đạo Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang và các cơ quan có liên quan:

- 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.

- Tổ chức lập, phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Xuân Cẩm - Hương Lâm và các quy hoạch phân khu có liên quan theo quy định của pháp luật về xây dựng, đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội giữa các phân khu; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Xuân Cẩm - Hương Lâm được cấp có thẩm quyền 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; thu hút các dự án đầu tư vào khu công nghiệp phù hợp định hướng phát triển ngành công nghiệp vùng Trung du và Miền núi phía Bắc tại quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Quốc hội thông qua tại Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09 tháng 01 năm 2023, phương hướng phát triển các khu công nghiệp tại quy hoạch vùng Trung du và Miền núi phía Bắc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 369/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 và phương án phát triển hệ thống khu công nghiệp quy định tại Phụ lục VIII - Quy hoạch phát triển khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030 kèm theo Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến 2050.

- 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 Thủy lợi và các văn bản hướng dẫn thi hành, đảm bảo việc thực hiện dự án không ảnh hưởng tới việc quản lý, vận hành hệ thống thủy lợi và khả năng canh tác của người dân 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; (iv) thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường và văn bản hướng dẫn.

- 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 ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; kiểm tra, giám sát việc thực hiện các cam kết của nhà đầu tư về thu hút các dự án đầu tư và đảm bảo điều kiện đầu tư hạ tầng khu công nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; trường hợp không thực hiện đúng cam kết thì thực hiện các thủ tục phù hợp theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan; thu hồi đất trong trường hợp nhà đầu tư không có năng lực để chậm tiến độ nhằm sử dụng có hiệu quả đất khu công nghiệp, tạo môi trường đầu tư lành mạnh tại Nghị quyết số 499/NQ-UBTVQH15 ngày 18 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Giám sát chặt chẽ nhà đầu tư trong việc tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng, vận hành và thu hút đầu tư vào khu công nghiệp, đảm bảo không ảnh hưởng đến nguồn nước sông Cầu; đảm bảo việc sử dụng nước, xả nước thải vào nguồn nước của Dự án phù hợp với quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và pháp luật về tài nguyên nước; thu hút các dự án đầu tư sử dụng công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường, ít thâm dụng lao động và tài nguyên; đảm bảo khoảng cách an toàn giữa khu công nghiệp Xuân Cẩm - Hương Lâm (giai đoạn 1) với khu vực xung quanh.

#### 4. Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng S-Dragon (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 Quyết định này; thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng theo quy hoạch xây dựng khu công nghiệp Xuân Cẩm - Hương Lâm được cấp có thẩm quyền phê duyệt; chịu mọi rủi ro, chi phí và chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định tại Điều 47 và Điều 48 Luật Đầu tư trong trường hợp vi phạm quy định của pháp luật về đầu tư và quy định khác của pháp luật về đất đai.

b) Sử dụng vốn góp vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án theo đúng cam kết; 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 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) 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 ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

d) Thực hiện đầy đủ các thủ tục về bảo vệ môi trường theo quy định.

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

e) Đầu tư xây dựng và thu hút các dự án đầu tư vào khu công nghiệp phù hợp với định hướng tập trung phát triển các ngành sản xuất công nghiệp của vùng trung du và miền núi phía Bắc theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 81/2023/QH15, phương hướng phát triển các khu công nghiệp theo quy định tại điểm b mục 3 Phần V Điều 1 Quyết định số 369/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ và phương án phát triển hệ thống khu công nghiệp quy định tại Phụ lục VIII - Quy hoạch phát triển khu công nghiệp tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030 kèm theo Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ.

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 tỉnh Bắc Giang, 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, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Tài chính;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang;
- Ban Quản lý các KCN tỉnh Bắc Giang;
- Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng S-Dragon;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, các Vụ: TH, KTTT, QHĐP, TGD Công TTĐT;
- Lưu: VT, CN (2b)<sub>u</sub>

