

Số: 2837 /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(cấp lần đầu: ngày 23 tháng 7 năm 2026)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu; Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 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;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH15 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

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 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 16/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;



Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 55/2026/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2026 của Bộ Tài chính quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam và xúc tiến đầu tư ;

Căn cứ Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 430-TB/TU ngày 17/6/2026 về chủ trương đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Gia Lộc 3;

Căn cứ Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Gia Lộc 3, huyện Gia Lộc, tỷ lệ 1/2000;

Xét Báo cáo và đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng tại Báo cáo thẩm định số 6095/BC-BQL ngày 26/11/2025 và các Văn bản: số 179/BQL-QLĐT ngày 12/01/2026, số 1108/BQL-QLĐT ngày 03/03/2026, số 1808/BQL-QLĐT ngày 02/4/2026, số 3866/BQL-QLĐT ngày 29/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Gia Lộc 3 với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án: Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Đại An¹

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Gia Lộc 3.

3. Mục tiêu dự án:

- Xây dựng và kinh doanh hệ thống hạ tầng khu công nghiệp Gia Lộc 3, (bao gồm san nền tạo mặt bằng, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hệ thống giao thông, xây dựng các công trình công nghiệp kho bãi, nhà xưởng sản xuất cho thuê, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, xử lý nước thải...).

- Loại hình: Khu công nghiệp hỗ trợ.

¹ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0800380230 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương (nay là Sở Tài chính thành phố Hải Phòng) cấp ngày 29/5/2007; địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Đại An, Km51, Quốc lộ 5, phường Tứ Minh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng)

4. Quy mô dự án:

- Quy mô sử dụng đất: Là khu công nghiệp tổng hợp đa ngành - Khu công nghiệp hỗ trợ, có tính chất công nghiệp công nghệ kỹ thuật cao, có công nghệ sản xuất tiên tiến và khuyến khích các công nghệ thân thiện với môi trường; thu hút các ngành nghề theo lĩnh vực thu hút đầu tư của thành phố và pháp luật có liên quan. Là khu công nghiệp được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hiện đại, có hệ thống công trình xã hội công cộng tiện ích (gồm cơ sở lưu trú, thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao, y tế, công viên cây xanh... phục vụ cho công nhân, người lao động trong khu công nghiệp).

- Diện tích đất thực hiện dự án: **136,98 ha** (bao gồm tuyến đường phía Đông tiếp giáp Khu công nghiệp, có mặt cắt 34,0m (6,0m + 22,0m + 6,0m), kết nối từ đường tỉnh 395 vào khu công nghiệp với chiều dài khoảng 2,05 km) trong đó:

+ Diện tích Khu công nghiệp: **130 ha**.

+ Diện tích hạ tầng kết nối giao thông đối ngoại (tuyến đường phía Đông tiếp giáp Khu công nghiệp): **6,98 ha**. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng tuyến đường, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quản lý, vận hành.

5. Địa điểm thực hiện dự án: xã Yết Kiêu, thành phố Hải Phòng (trước là xã Thống Nhất và xã Yết Kiêu, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương).

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.442.104.000.000 (hai nghìn bốn trăm bốn mươi hai tỷ, một trăm linh bốn triệu) đồng. Trong đó:

- Vốn góp của Nhà đầu tư: 366.315.600.000 (ba trăm sáu mươi sáu tỷ, ba trăm mười lăm triệu, sáu trăm nghìn) đồng.

- Vốn huy động: 2.075.788.400.000 (hai nghìn, không trăm bảy mươi lăm tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu, bốn trăm nghìn) đồng.

7. Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm kể từ ngày được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

8.1. Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp (Vốn chủ sở hữu) của Nhà đầu tư: 366.315.600.000 đồng tương đương với 15,0% tổng vốn đầu tư của dự án sẽ được thực hiện trong 02 năm.

- Vốn vay từ các tổ chức tín dụng và vốn huy động hợp pháp khác: 2.075.788.400.000 đồng, dự kiến huy động từ các ngân hàng thương mại.

8.2. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư: 36 tháng kể từ ngày được chấp thuận nhà đầu tư, cụ thể:

- Thực hiện các thủ tục đầu tư, giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Thời gian 12 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư.



- Hoàn thành xây dựng cơ bản: Thời gian 24 tháng kể từ ngày được bàn giao toàn bộ đất để thực hiện Dự án.

8.3. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình đi vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Quý IV/2025 đến hết Quý III/2026: Hoàn thành thủ tục đầu tư, đăng ký dự án. Quyết định thu hồi đất, bồi thường GPMB, cho thuê đất và các thủ tục chuẩn bị đầu tư;

- Quý IV/2026 đến hết Quý III/2028: Hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và đưa dự án vào hoạt động, chi tiết:

+ Từ tháng 10/2026 đến hết 5/2028: Xây dựng các hạng mục chính: đường giao thông, xây dựng nhà điều hành, hệ thống cấp – thoát nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, hệ thống viễn thông, CNTT, xây dựng trạm xử lý nước thải, mương nước cảnh quan.

+ Từ tháng 6/2028 đến hết 7/2028: Hoàn thiện và nghiệm thu: Hoàn thiện mặt đường, lát vỉa hè, trồng cây xanh, hoàn thiện và lắp đặt thiết bị nội thất nhà điều hành, hạ tầng phụ trợ; lắp đặt biển báo, PCCC, an ninh; chạy thử và nghiệm thu các hạng mục hạ tầng.

+ Tháng 8/2028 đến hết 9/2028: Đưa hệ thống hạ tầng vào sử dụng thử nghiệm, kiểm tra công suất cấp điện, nước, xử lý nước thải; hoàn thiện thủ tục bàn giao và cho thuê đất cho các nhà đầu tư thứ cấp.

8.4. Tiến độ lấp đầy khu công nghiệp: đến năm 2027 lấp đầy khoảng 40%, đến năm 2028 lấp đầy 70% khu công nghiệp và đến năm 2029 lấp đầy 100% khu công nghiệp.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Đối với Nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ dự án và các văn bản, tài liệu đã cung cấp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Góp đủ vốn chủ sở hữu theo đúng tiến độ cam kết để thực hiện Dự án; tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản (đặc biệt về vốn chủ sở hữu, tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu).

- Nghiên cứu, tiếp thu và thực hiện các đề nghị của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch ưu tiên bố trí quỹ đất, nghiên cứu đầu tư xây dựng Trung tâm văn hóa - thể thao phục vụ công nhân trong Khu công nghiệp.

- Phối hợp với các cơ quan chức năng để thực hiện việc quy hoạch, bố trí quỹ đất (dự kiến 02 ha) cho lực lượng công an thực hiện nhiệm vụ đảm bảo an ninh trật tự, PCCC&CNCH tại Khu công nghiệp; cập nhật vào quy hoạch xây

dựng Khu công nghiệp và cơ cấu sử dụng đất của dự án. Thực hiện đầy đủ các yêu cầu về PCCC theo quy định và ý kiến của cơ quan Công an.

- Thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định của pháp luật khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa. Bổ sung phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các thủ tục về bảo vệ môi trường (lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường, hồ sơ đề xuất cấp Giấy phép môi trường trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt), xây dựng, phòng cháy chữa cháy và các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

- Phối hợp chặt chẽ với Ủy ban nhân dân xã Yết Kiêu và các cơ quan, đơn vị liên quan trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân bị thu hồi đất, hạn chế tối đa việc phát sinh khiếu nại, khiếu kiện.

- Nhà đầu tư cần thực hiện các thủ tục có liên quan, chuẩn bị phương án bố trí các hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật để kịp thời triển khai, kết nối với các hạng mục đầu tư hạ tầng khu công nghiệp theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư đã đăng ký.

- Đối với tuyến đường giao thông đối ngoại tại tuyến đường phía Đông Khu công nghiệp², Nhà đầu tư cam kết sẽ đầu tư xây dựng tuyến đường và bàn giao toàn bộ tuyến đường cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để quản lý, vận hành và khai thác theo quy định.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện đúng cam kết thực hiện đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp và thu hút các dự án đầu tư theo quy định tại khoản 6 Điều 2, điểm a, b, Khoản 3 Điều 32, Khoản 3 Điều 34 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, đảm bảo phù hợp với ngành nghề đầu tư đăng ký.

- Trong quá trình triển khai dự án, bố trí đủ quỹ đất cho các doanh nghiệp công nghệ cao, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo theo Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị.

- Có trách nhiệm đầu tư xây dựng khu nhà lưu trú công nhân và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng đồng bộ với hạ tầng khu công nghiệp.

- Ưu tiên thu hút các ngành nghề đầu tư vào Khu công nghiệp phù hợp với định hướng phát triển Khu công nghiệp hỗ trợ của thành phố Hải Phòng, đặc biệt là các ngành công nghệ cao, thân thiện với môi trường, có giá trị gia tăng cao, phù hợp với định hướng thu hút đầu tư vào thành phố Hải Phòng.

- 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 hoặc phát hiện di vật, cổ vật,

² Được xác định theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Gia Lộc 3 tại Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ)

Nhà đầu tư phải tạm dừng thi công và báo cáo ngay cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Trong trường hợp Nhà đầu tư 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 năm 2020 (tiếp tục được quy định tại Điều 35, Điều 36 Luật Đầu tư năm 2025).

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng

- Chủ trì cùng các Sở, ngành, địa phương liên quan hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương liên quan theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, giám sát Nhà đầu tư triển khai Dự án theo đúng nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch được duyệt và các quy định pháp luật; đặc biệt giám sát việc Nhà đầu tư thực hiện các điều kiện đã được nêu.

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các nội dung đã cam kết trong Đề xuất dự án đầu tư, đảm bảo đáp ứng các tiêu chí, điều kiện Khu công nghiệp hỗ trợ theo quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP; giám sát, đánh giá về việc thực hiện của nhà đầu tư, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố các vấn đề phát sinh (nếu có);

- Cập nhật tình hình triển khai dự án, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định.

3. Các cơ quan, đơn vị có liên quan trên địa bàn thành phố

- 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.

- Thực hiện các nhiệm vụ theo chức năng, thẩm quyền được giao, đảm bảo Dự án được triển khai thuận lợi, đúng pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Thủ trưởng các Sở, ngành, đơn vị liên quan; Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Đại An căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT; các PCT UBND TP;
- Các Sở, ngành: XD, TC, NN&MT, CT, VHTT&DL, Thuế TP HP, CATP, BCH QS TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- UBND xã Yên Kiêu;
- Các Phòng: TH, XD&CT, NN&MT; NV&KTGS;
- Lưu: VT, T.V.Hải.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Quân