

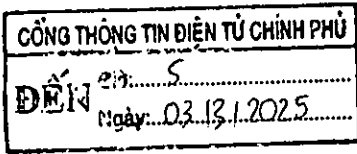
THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 455/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chủ trương đầu tư dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Vạn Thương,  
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**



**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 26 tháng 11 năm 2014 và Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và 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 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế; 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 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP; Nghị định số 27/2024/NĐ-CP ngày 06 tháng 3 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP; Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP;

Xét báo cáo thẩm định số 5121/BC-BKHĐT ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, các công văn số 361/BKHĐT-QLKKT ngày 14 tháng 01 năm 2025, số 1288/BKHĐT-QLKKT ngày 16 tháng 02 năm 2025 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và công văn số 404/BNN-KL ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Vạn Thương, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Nhà đầu tư: Công ty TNHH phát triển hạ tầng khu công nghiệp Vạn Thương.
2. Tên dự án: đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Vạn Thương.
3. Mục tiêu dự án: phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.
4. Quy mô sử dụng đất của dự án: 387,09 ha.

Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ đạo các cơ quan chức năng hướng dẫn nhà đầu tư xây dựng phương án phân kỳ đầu tư và đảm bảo tiến độ giao đất cho dự án phù hợp với chỉ tiêu đất khu công nghiệp trong kế hoạch sử dụng đất quốc gia giai đoạn 2021 - 2025 và giai đoạn 2026 - 2030 được cấp có thẩm quyền phân bổ cho tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong Quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

5. Địa điểm thực hiện dự án: xã Tân Hải, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại địa điểm thực hiện dự án, dự kiến quy mô diện tích rừng cần chuyển sang mục đích khác để thực hiện dự án là 7,6 ha.

6. Vốn đầu tư của dự án: 4.390,838 (*Bằng chữ: Bốn nghìn ba trăm chín mươi tỷ tám trăm ba mươi tám triệu đồng*), trong đó vốn góp của nhà đầu tư là 1.300 tỷ đồng (*Bằng chữ: Một nghìn ba trăm tỷ đồng*).

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày dự án được quyết định chủ trương đầu tư.

8. Tiến độ thực hiện dự án: không quá 48 tháng kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất.

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

Lưu ý các nội dung thay đổi của dự án so với quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường trong quá trình rà soát, thực hiện thủ tục môi trường cho dự án cũng như việc theo dõi, giám sát công tác bảo vệ môi trường của dự án trong giai đoạn triển khai xây dựng hạ tầng, thu hút đầu tư vào khu công nghiệp.

3. Trách nhiệm của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

3.1. Chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định, tính đầy đủ, chính xác, hợp lệ của hồ sơ, tài liệu, số liệu và các nội dung trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án;

3.2. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng diện tích rừng để thực hiện dự án theo đúng Chỉ thị số 13-CT/TW ngày 12 tháng 01 năm 2017 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng và quy định của pháp luật hiện hành.

#### 4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

a) Đảm bảo tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung tiếp thu, giải trình và thẩm định theo quy định của pháp luật; đảm bảo việc triển khai dự án phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo không xảy ra tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng địa điểm thực hiện dự án; tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành.

b) Đảm bảo dự án nằm trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong Quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu 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; đảm bảo phương án phân bổ chỉ tiêu đất khu công nghiệp không ảnh hưởng đến quyền lợi của các nhà đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hạ tầng khu công nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 77 Luật Đầu tư nhưng chưa được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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; theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 182 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

Bố trí đủ quỹ đất để trồng rừng thay thế tại địa phương, đảm bảo cân bằng giữa bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế xã hội tại địa phương; chỉ chuyển mục đích sử dụng rừng khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 19 Luật Lâm nghiệp.

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, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Đối với các công trình giao thông, thủy lợi được đầu tư từ ngân sách nhà nước (nếu có), cần có hình thức xử lý phù hợp, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan, không để xảy ra lãng phí, thất thoát ngân sách nhà nước.

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;

đ) Chịu trách nhiệm về phương án xử lý đối với các tuyến đường thủy nội địa, cảng thủy nội địa trong khu vực thực hiện dự án, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và việc triển khai thực hiện dự án không ảnh hưởng tới hoạt động giao thông trên các tuyến đường thủy nội địa, không để xảy ra tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng địa điểm thực hiện Dự án.

e) Chỉ đạo Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu và các cơ quan có liên quan:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư hoàn thành thủ tục về xây dựng, môi trường theo quy định, đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan phù hợp với các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quyết định chủ

trương đầu tư của dự án; đảm bảo 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 có liên quan; thu hút các dự án đầu tư vào khu công nghiệp phù hợp với định hướng phát triển theo Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Quốc hội về quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; phương hướng phát triển các ngành công nghiệp tại khoản 1 Phần III Điều 1 và phương hướng phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất tại điểm c khoản 4 phần V Điều 1 Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; phương án phát triển hệ thống khu công nghiệp tại khoản 1 phần V Điều 1 Quyết định số 1629/QĐ-TTg ngày 16 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Yêu cầu Nhà đầu tư: (i) góp đủ số vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án, bao gồm cả trường hợp doanh nghiệp đầu tư các dự án khác và hoạt động kinh doanh khác ngoài dự án này; (ii) việc huy động nguồn vốn từ nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất trong khu công nghiệp phải đáp ứng điều kiện về việc đưa bất động sản vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản, tài chính, kế toán, trường hợp không huy động đủ vốn này, đề nghị nhà đầu tư huy động các nguồn vốn khác để đảm bảo đủ vốn thực hiện dự án như cam kết; (iii) cụ thể phương án huy động vốn vay bằng các hợp đồng tín dụng; (iv) 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; (v) phối hợp trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, công trình văn hóa, thể thao cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp; (vi) tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Kiểm tra, xác định việc đáp ứng điều kiện cho thuê đất tại thời điểm cho thuê đất; giám sát chặt chẽ tiến độ thực hiện dự án, việc góp đủ vốn theo cam kết và việc đáp ứng 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.

#### 5. Công ty TNHH phát triển hạ tầng KCN Vạn Thương (nhà đầu tư):

- 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; 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 pháp luật về đất đai;

- Đảm bảo bố trí đủ vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn khác 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 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.

- Ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; bố trí đủ kinh phí để thực hiện trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật; nộp 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 năm 2024 và Điều 12 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP;

- Chỉ được thực hiện dự án sau khi thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa, chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất trồng lúa, pháp luật về lâm nghiệp, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; thực hiện các thủ tục về xây dựng, môi trường theo đúng quy định của Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn.

- Thu hút các dự án đầu tư vào khu công nghiệp phù hợp với định hướng phát triển theo Nghị quyết số 81/2023/QH15; phương hướng phát triển các ngành công nghiệp tại khoản 1 Phần III Điều 1 và phương hướng phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất tại điểm c khoản 4 phần V Điều 1 Quyết định số 370/QĐ-TTg; phương án phát triển hệ thống khu công nghiệp tại khoản 1 phần V Điều 1 Quyết định số 1629/QĐ-TTg.

- 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 kể từ ngày ký ban hành.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, 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 Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Ban quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Công ty TNHH phát triển hạ tầng KCN Vạn Thương;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg;  
các Vụ: TH, KTTH, QHĐP, TGD Công TTĐT;
- Lưu: VT, CN (2b)



**Trần Hồng Hà**