

Số: /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
Dự án Trang trại chăn nuôi công nghệ cao FiveF Ngọc Trạo
tại xã Ngọc Trạo, huyện Thạch Thành
(Cấp lần đầu: Ngày tháng năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

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 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 của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư 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;

Căn cứ Quyết định số 4764/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần FiveF nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư tại xã Ngọc Trạo, huyện Thạch Thành;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư, hồ sơ kèm theo của Công ty cổ phần FiveF và ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 215/TTr-SKHĐT ngày 10/01/2025 và Công văn số 589/SKHĐT-ĐTDN ngày 07/02/2025.

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

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần FiveF; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0110544806 do Phòng Đăng ký Kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/11/2023.

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 130 Nguyễn Đức Cảnh, phường Tương Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

2. Tên dự án: Trang trại chăn nuôi công nghệ cao FiveF Ngọc Trạo.

3. Mục tiêu đầu tư: Xây dựng trang trại chăn nuôi một số động vật phục vụ nghiên cứu y học như: Thỏ (thuộc mã ngành VSIC 0149); khỉ đuôi dài, khỉ vàng, khỉ marmoset; trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm (thuộc mã ngành VSIC 0128).

4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất thực hiện dự án: 126.743 m².

- Quy mô xây dựng: Chuồng nuôi khỉ đuôi dài ông, bà; chuồng nuôi khỉ đuôi dài bố, mẹ; chuồng nuôi khỉ đuôi dài con sau cai sữa; chuồng nuôi khỉ vàng; chuồng nuôi khỉ marmoset; chuồng nuôi thỏ; chuồng nuôi cách ly; nhà sát trùng xe; nhà sát trùng người; khu văn phòng; khu bệnh xá; khu xét nghiệm; khu chế biến thức ăn; khu nhà nghỉ công nhân; khu nhà nghỉ chuyên gia; bếp ăn tập thể; kho vật tư, xưởng cơ khí; nhà chứa rác thải nguy hại; nhà để máy phát điện; nhà để xe; nhà bảo vệ, trạm biến áp; khu trồng trọt và các công trình phụ trợ khác (*Quy mô các hạng mục công trình xây dựng cụ thể sẽ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt*).

5. Vốn đầu tư của dự án: Khoảng 30 tỷ đồng. Trong đó: Vốn tự có của Công ty khoảng 6 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư), vốn vay ngân hàng khoảng 24 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 80% tổng vốn đầu tư).

(Vốn đầu tư thực tế của dự án sẽ được xác định căn cứ vào khối lượng thực tế thực hiện và báo cáo giám sát đánh giá giai đoạn kết thúc dự án đầu tư của chủ đầu tư gửi cơ quan có thẩm quyền theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Ngọc Trạo, huyện Thạch Thành; cụ thể như sau:

- Phạm vi khu đất được xác định theo khoản 4 Điều 1 Quyết định số 4764/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần FiveF nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp

vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư tại xã Ngọc Trạo, huyện Thạch Thành.

- Ranh giới khu đất như sau: Phía Đông Bắc và phía Tây Bắc giáp đường giao thông, phía Tây Nam giáp đất bằng trồng cây hàng năm khác và sông Vạn Bảo, phía Đông Nam giáp sông Vạn Bảo.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ xây dựng và khai thác, vận hành.

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Hoàn thành, đưa dự án vào hoạt động chậm nhất trong 18 tháng kể từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật nếu nhà đầu tư thực hiện đúng với hồ sơ đăng ký, đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định.

10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Trong thời hạn 12 tháng, nếu Công ty cổ phần FiveF không hoàn thành thủ tục, hồ sơ để được thuê đất thực hiện dự án Trang trại chăn nuôi công nghệ cao FiveF Ngọc Trạo tại xã Ngọc Trạo, huyện Thạch Thành theo quy định thì Quyết định này không còn giá trị pháp lý, Công ty cổ phần FiveF không được bồi thường, hỗ trợ bất kỳ các khoản kinh phí đã đầu tư, chi phí liên quan đến dự án.

Việc gia hạn thời gian hoàn thành hồ sơ thuê đất sẽ được xem xét trong trường hợp cụ thể theo tiến độ giải phóng mặt bằng, thực hiện các hồ sơ, thủ tục của nhà đầu tư và trên cơ sở các quy định của pháp luật, nhưng không quá ngày 03/12/2027 (trong trường hợp nhà đầu tư chưa hoàn thành việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án), tương đương với thời hạn thực hiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án được quy định tại khoản 5 Điều 1 Quyết định số 4764/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần FiveF nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư tại xã Ngọc Trạo, huyện Thạch Thành.

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. Trách nhiệm của nhà đầu tư

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý Nhà nước để thực hiện, hoàn thành các hồ sơ, thủ tục về đầu tư (bao gồm cả thủ tục bảo đảm thực hiện dự án đầu tư), xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất, đấu nối giao thông, trình cơ

quan có thẩm quyền phê duyệt, thỏa thuận theo quy định trước khi thi công xây dựng dự án; hoàn trả các công trình công cộng của Nhân dân bị ảnh hưởng của việc thực hiện dự án, thực hiện di chuyển đường điện 35 KV trên khu đất để đảm bảo an toàn khi triển khai thực hiện dự án (kinh phí di chuyển do Công ty cổ phần FiveF chịu trách nhiệm; Nhà nước không hoàn trả hoặc hỗ trợ bất kỳ kinh phí xây dựng, chi phí khác có liên quan cho nhà đầu tư trong mọi trường hợp); triển khai thực hiện theo đúng chủ trương đầu tư được chấp thuận và các quy định có liên quan khác của pháp luật; chỉ được triển khai thi công xây dựng các hạng mục công trình của dự án sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất, phòng cháy chữa cháy,...

- Chỉ được phép thực hiện hoạt động chăn nuôi khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định, cấp phép đảm bảo quy định của pháp luật; đối với hoạt động nuôi khí đuôi dài (*Macaca fascicularis*); khí vàng (*Macaca mulatta*); khí marmoset (*Caliithrix Jacchus*) phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 06/2019/NĐ-CP ngày 22/01/2019 của Chính phủ, Nghị định số 84/2021/NĐ-CP ngày 22/9/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 06/2019/NĐ-CP ngày 22/01/2019 của Chính phủ về quản lý thực vật rừng, động vật rừng nguy cấp, quý, hiếm và thực thi Công ước về buôn bán quốc tế các loài động vật, thực vật hoang dã nguy cấp. Trong quá trình lập hồ sơ thiết kế cơ sở và Tổng mặt bằng dự án phải bố trí các hạng mục công trình có nguy cơ ô nhiễm môi trường đảm bảo khoảng cách đến khu dân cư, các công trình công cộng và nguồn nước theo quy định (tuyệt đối không được xả thải trực tiếp ra sông Vạn Bảo); đảm bảo an toàn cho người và vật nuôi, trồng, vệ sinh môi trường, phòng ngừa dịch bệnh; chấp hành nghiêm nghĩa vụ, trách nhiệm của nhà đầu tư về bảo vệ môi trường theo báo cáo đánh giá tác động môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật.

- Thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các cam kết về việc giải quyết việc làm, hỗ trợ sinh kế cho người dân, đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội, hiệu quả sử dụng đất khi thực hiện dự án.

- Thực hiện thủ tục đấu nối giao thông dự án vào đường giao thông theo quy hoạch phía Bắc khu đất thực hiện dự án. Nhà nước không hoàn trả hoặc hỗ trợ bất kỳ kinh phí xây dựng, chi phí khác có liên quan cho nhà đầu tư trong mọi trường hợp.

- Hằng quý, hằng năm, báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư và cơ quan thống kê trên địa bàn về tình hình thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020.

- Chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và mọi thiệt hại phát sinh trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thủ tục quy định tại Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Công ty cổ phần FiveF lập hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất, bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật; tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh đề nghị cơ quan có thẩm quyền thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án theo quy định. Trong quá trình xử lý hồ sơ, thủ tục cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của dự án, trường hợp phát hiện việc cho Công ty cổ phần FiveF thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu chưa đảm bảo quy định pháp luật về đất đai hiện hành, phải kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, làm cơ sở xử lý các nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư theo quy định.

- Giao Sở Nông nghiệp và PTNT hướng dẫn Công ty cổ phần FiveF thực hiện thủ tục cấp phép chăn nuôi; cấp mã số cơ sở nuôi đối với hoạt động nuôi loài động vật hoang dã nguy cấp, quý, hiếm đảm bảo quy định của pháp luật.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và PTNT, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thực hiện dự án, đảm bảo quy định về môi trường, chăn nuôi theo đúng quy định của pháp luật; đối với hoạt động nuôi khí phải đảm bảo an toàn cho người và vật nuôi, vệ sinh môi trường, phòng ngừa dịch bệnh, không để phát sinh khiếu nại, khiếu kiện về môi trường.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND huyện Thạch Thành, hướng dẫn Công ty cổ phần FiveF thực hiện các thủ tục về quy hoạch, xây dựng, đảm bảo việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định của pháp luật.

- Giao Sở Giao thông vận tải chủ trì, phối hợp với UBND huyện Thạch Thành, hướng dẫn Công ty cổ phần FiveF thực hiện thủ tục đấu nối giao thông của dự án theo quy định và các nội dung có liên quan khác thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước của đơn vị.

- Giao UBND huyện Thạch Thành chỉ đạo UBND xã Ngọc Trạo quản lý nguyên trạng, không cho phép thực hiện bất kỳ hoạt động nào trên khu đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất; rà soát, cập nhật dự án vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm và các quy hoạch có liên quan trong quá trình lập, điều chỉnh, phê duyệt theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định, đảm bảo thống nhất về chức năng sử dụng đất với các quy hoạch liên quan tại khu vực thực hiện dự án; phối hợp, hướng dẫn Công ty cổ phần FiveF thực hiện hồ sơ, thủ tục đấu nối giao thông theo thẩm quyền; quản lý, giám sát chặt chẽ việc thực hiện dự án trong quá trình xây dựng và đi vào hoạt động theo quy định, nhất là công tác bảo vệ môi trường; chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu phát sinh trường hợp khiếu nại, khiếu kiện về môi trường do ảnh hưởng của việc thực hiện dự án tại địa phương.

- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa,

Thể thao và Du lịch; UBND huyện Thạch Thành và các đơn vị có liên quan, chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan về tính chính xác, phù hợp của nội dung tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến và các điều kiện theo quy định (kể cả các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị có liên quan đến dự án nêu trên nhưng chưa được đề cập tại các văn bản tham mưu, thẩm định, tham gia ý kiến); đồng thời, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết kịp thời những công việc có liên quan đến dự án trên 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.
2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và PTNT, Giao thông vận tải, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Thạch Thành, Công ty cổ phần FiveF và các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.
3. Quyết định này được cấp cho Công ty cổ phần FiveF, một bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và một bản được lưu tại UBND tỉnh Thanh Hóa./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ HCC tỉnh;
- Lưu: VT, THKH, CN, NN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Đức Giang