

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

Số: 221/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Chủ trương đầu tư đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng  
khu công nghiệp Đông Anh, thành phố Hà Nội.**

**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;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam nộp ngày 08 tháng 7 năm 2022 và hồ sơ được bổ sung, hoàn thiện nộp ngày 16 tháng 9 năm 2022;

Xét báo cáo thẩm định và đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại các văn bản số 7731/BKHĐT-QLKKT ngày 27 tháng 10 năm 2022, số 4949/BKHĐT-QLKKT ngày 27 tháng 6 năm 2023; số 8310/BKHĐT-QLKKT ngày 06 tháng 10 năm 2023 và số 9956/BKHĐT-QLKKT ngày 27 tháng 11 năm 2023,

**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: Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex).

2. Tên dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Đông Anh, thành phố Hà Nội.

3. Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

4. Quy mô sử dụng đất của dự án: 299,45 ha, gồm 2 giai đoạn: giai đoạn 1: 179,1 ha và giai đoạn 2: 120,35 ha; trong đó, không tính phần diện tích đất các nhà đầu tư, doanh nghiệp hiện hữu đã thuê đất của Nhà nước theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị N6 và quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Đông Anh vào phần diện tích được phép cho thuê lại đất của nhà đầu tư.

5. Tổng vốn đầu tư của dự án: 6.338,478 tỷ đồng (Sáu nghìn ba trăm ba mươi tám tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu đồng), trong đó vốn góp của nhà đầu tư: 1.267,696 tỷ đồng (Một nghìn hai trăm sáu mươi bảy tỷ sáu trăm chín mươi sáu triệu đồng).

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: các xã Nguyên Khê, Xuân Nộn, Thụy Lâm, Liên Hà và thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

8. Tiến độ thực hiện dự án: không quá 36 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 Luật 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 Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội:

a) Đảm bảo tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định của pháp luật; sự phù hợp của dự án với các quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và chịu trách nhiệm về những nội dung đã chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó; tiếp thu ý kiến của các Bộ, ngành.

b) Kiểm tra, giám sát, đảm bảo dự án triển khai phù hợp với vị trí quy hoạch phát triển khu công nghiệp Đông Anh đã được phê duyệt. Không được chuyển phần diện tích quy hoạch phát triển khu công nghiệp Đông Anh còn lại đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt sang mục đích khác khi chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế và quy định khác của pháp luật có liên quan.

c) Tổ chức lập và phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Đông Anh theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về khu công nghiệp và khu kinh tế; xem xét bố trí quỹ đất công nghiệp trong khu công nghiệp Đông Anh cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp thuộc diện ưu tiên, hỗ trợ mặt bằng sản xuất kinh doanh thuê lại đất.

d) Cập nhật vị trí và quy mô diện tích của dự án vào Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh 05 năm 2021-2025 và điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, đảm bảo dự án phù hợp với chỉ tiêu đất khu công nghiệp trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất quốc gia đến năm 2025 đã được phân bổ cho thành phố Hà Nội tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị.

đ) 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 để thực hiện dự án tại thời điểm cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

e) Tổ chức xây dựng và thực hiện phương án thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất theo trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật về đất đai, quy định về quản lý, sử dụng đất trồng lúa và các văn bản có liên quan; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có liên quan; quy định tại khoản 2 Điều 15 Luật Thủ đô, khoản 4 Điều 35 Luật Nhà ở và điều kiện thực tế của dự án để hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và của người có đất bị hồi; có giải pháp bố trí quỹ đất khác hoặc hỗ trợ đào tạo nghề, tìm kiếm, tạo điều kiện giải quyết bố trí việc làm cho các hộ dân bị thu hồi đất canh tác hoặc có giải pháp khác phù hợp để đảm bảo sinh kế và ổn định cuộc sống của người dân; có kế hoạch bổ sung diện tích đất hoặc tăng hiệu quả đất trồng lúa khác để bù lại phần đất trồng lúa bị chuyển đổi theo quy định tại khoản 1 Điều 134 Luật Đất đai; đảm bảo sự đồng thuận của người dân trong khu vực thực hiện dự án, tránh để xảy ra khiếu nại, khiếu kiện phức tạp; xem xét phân kỳ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa phù hợp với các giai đoạn của dự án để giảm thiểu tác động của việc chuyển đổi này.

Đối với đất công nghiệp hiện hữu: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có trách nhiệm:

- Rà soát giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn giao đất và giấy tờ hợp pháp về đất đai có liên quan để đảm bảo các quyền và lợi ích hợp pháp của các nhà đầu tư, doanh nghiệp hiện đang sản xuất kinh doanh trong khu vực thực hiện dự án theo quy định tại khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai, khoản 1 Điều 77 Luật Đầu tư và khoản 3 Điều 59 Luật Quy hoạch;

- Đối với các nhà máy, cơ sở sản xuất không phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị N6 và quy hoạch xây dựng khu công nghiệp Đông Anh: lập, thẩm tra,

phê duyệt và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; đảm bảo công khai, minh bạch và sự đồng thuận của các nhà đầu tư, doanh nghiệp bị di dời;

- Đối với nhà máy, cơ sở sản xuất phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị N6 và quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Đông Anh: không giải phóng mặt bằng, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các nhà đầu tư, doanh nghiệp theo quy định; chỉ đạo các cơ quan có liên quan phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư thỏa thuận, thống nhất với các nhà đầu tư, doanh nghiệp hiện hữu đã thuê đất của Nhà nước về tiền thuê, phí sử dụng hạ tầng và phương án đấu nối kết cấu hạ tầng (giao thông, cấp nước, xử lý nước thải, công trình hạ tầng khác) vào hệ thống kết cấu hạ tầng chung của khu công nghiệp Đông Anh, đảm bảo không xảy ra tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện và ảnh hưởng đến hoạt động chung của các dự án đầu tư trong khu công nghiệp.

Trường hợp trong khu vực thực hiện dự án có tài sản công, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thực hiện sắp xếp lại, xử lý tài sản công trong khu vực thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và quy định khác của pháp luật có liên quan, hoàn thành trước khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ, hẹp do Nhà nước quản lý phải đáp ứng tiêu chí theo quy định tại khoản 1 Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai).

g) Chỉ đạo Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội và các cơ quan có liên quan:

- Giám sát, đánh giá việc thực hiện dự án, trong đó có việc góp đủ vốn và đúng thời hạn theo cam kết của nhà đầu tư để thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; hướng dẫn nhà đầu tư tuân thủ các điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Đông Anh được phê duyệt, trong đó lưu ý việc đầu tư xây dựng và thu hút đầu tư vào khu công nghiệp Đông Anh phải đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển mới của Thủ đô và định hướng phát triển các ngành công nghiệp vùng đồng bằng sông Hồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 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; tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hệ thống thoát nước, xử lý nước thải theo quy định của pháp luật; 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; lưu ý thực hiện đúng quy định về đảm bảo an toàn công trình dầu khí trên đất liền.

- Phối hợp với nhà đầu tư triển khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai; thực hiện các giải pháp liên quan đến đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, trong đó có phương án xây dựng nhà ở, công trình xã hội, văn hóa, thể thao cho người lao động; hỗ trợ việc làm, đào tạo nghề cho người dân bị thu hồi đất; thực hiện thu hồi đất phù hợp với các giai đoạn của dự án và thu hút đầu tư để giảm thiểu tối đa ảnh hưởng đến người dân bị thu hồi đất.

- Rà soát, đảm bảo khu vực thực hiện dự án không có công trình di sản văn hóa vật thể hoặc ảnh hưởng đến sản phẩm di sản văn hóa phi vật thể trên địa bàn thành phố Hà Nội; 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.

- Yêu cầu nhà đầu tư 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.

3. Trách nhiệm của Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (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.

b) Đảm bảo góp đủ vốn chủ sở hữu theo cam kết để thực hiện dự án theo đúng tiến độ và tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai; đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản khi thực hiện hoạt động kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

c) Chỉ được thực hiện dự án sau khi đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, bao gồm được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa và có trách nhiệm nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 134 Luật Đất đai và Điều 45 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

d) Thực hiện các thủ tục về bảo vệ môi trường theo đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Ưu tiên thu hút đầu tư các ngành công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển phát triển công nghiệp của thành phố Hà Nội và định hướng phát triển các ngành công nghiệp vùng đồng bằng sông Hồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 81/2023/QH15.

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

e) Phối hợp, không cản trở hoạt động quản lý nhà nước của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với phần diện tích đất của các nhà đầu tư, doanh nghiệp hiện hữu thuê đã thuê đất của Nhà nước.

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 kể từ ngày ký ban hành.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, 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, Quốc phòng, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng và Tài chính;
- Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam;
- Ban Quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trụ lý TTg;  
các Vụ: TH, KTTH, QHĐP, TGD Công TTĐT;
- Lưu: VT, CN (3b). 11

**KT. THỦ TƯỚNG  
PHÓ THỦ TƯỚNG**



*Lê Minh Khái*

**Lê Minh Khái**