

Số: 109 /TTr-UBND

Sơn Tiến, ngày 18 tháng 10 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Sơn Lễ, xã Sơn Tiến, tỉnh Hà Tĩnh

Kính gửi: Sở Công Thương Hà Tĩnh

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

Căn cứ Nghị định 139/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Công Thương;

Căn cứ Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 303/2026/NĐ-CP ngày 01/8/2026 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 14/2024/TT-BCT ngày 15/8/2024 của Bộ Công Thương Quy định chế độ báo cáo định kỳ về cụm công nghiệp, cơ sở dữ liệu cụm công nghiệp cả nước và một số mẫu văn bản về quản lý, phát triển cụm công nghiệp; Thông tư 38/2025/TT-BCT ngày 19/6/2025 sửa đổi quy định về phân cấp thực hiện thủ tục hành chính trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của Bộ Công Thương;

Căn cứ Quyết định số 1949/QĐ-UBND ngày 31/7/2026 của UBND tỉnh công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành và được sửa đổi, bổ sung thuộc phạm vi, chức năng quản lý của ngành Công Thương áp dụng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh Quy định một số nội dung liên quan đến công tác quản lý, phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 26/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 huyện Hương Sơn (cũ);

Thực hiện Văn bản số 5410/UBND-NL₅ ngày 09/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xử lý kiến nghị của Công ty Cổ phần Nafoods Group;

Căn cứ Thông báo số 98/TB-UBND ngày 09/10/2026 của Ủy ban nhân dân xã Sơn Tiến về việc tiếp tục nhận hồ sơ đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Sơn

Lễ và Biên bản xác nhận kết thúc thời gian công khai thời hạn tiếp nhận hồ sơ đề nghị thành lập Cụm công nghiệp Sơn Lễ.

Xét Văn bản đề nghị ngày 06/10/2026 kèm theo báo cáo, hồ sơ của Công ty TNHH MTV Nafoods Hà Tĩnh (nộp trực tuyến ngày 08/10/2026) về đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Sơn Lễ. Ủy ban nhân dân xã Sơn Tiến kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Công Thương và các sở, ngành liên quan thẩm định hồ sơ, quyết định thành lập Cụm công nghiệp Sơn Lễ tại xã Sơn Tiến và lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Sơn Lễ với những nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP

Phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp là nhiệm vụ trung tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Hà Tĩnh, là cơ sở động lực để phát triển các ngành nông nghiệp, thương mại, dịch vụ. Việc huy động các nguồn lực đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng, trong đó việc thành lập, xã hội hoá đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật các cụm công nghiệp được tỉnh ưu tiên, xác định là nhiệm vụ quan trọng trong lộ trình phát triển công nghiệp trong giai đoạn tới.

Vị trí CCN Sơn Lễ được quy hoạch tại vị trí có quỹ đất rộng, địa hình cao ráo, không ngập lụt, bồi thường giải phóng mặt bằng khá thuận lợi. Hiện nay, đã có nhiều nhà đầu tư thứ cấp tiềm năng đến khảo sát, tìm hiểu và mong muốn đầu tư nhà máy sản xuất tại vị trí Cụm công nghiệp Sơn Lễ, tuy nhiên, vì cụm công nghiệp chưa được thành lập nên chưa thể thu hút, mời gọi các nhà đầu tư. Mặt khác, xã Sơn Tiến là địa phương có tiềm năng phát triển công nghiệp chế biến nông sản, công nghiệp hỗ trợ sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và các ngành nghề dịch vụ phục vụ sản xuất. Tuy nhiên, hiện nay các cơ sở sản xuất trên địa bàn còn phân tán, quy mô nhỏ lẻ, hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, chưa đáp ứng yêu cầu thu hút đầu tư và phát triển sản xuất tập trung.

Việc thành lập Cụm công nghiệp Sơn Lễ, xã Sơn Tiến nhằm:

- Tạo quỹ đất sạch và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để thu hút các doanh nghiệp đầu tư sản xuất, kinh doanh trên địa bàn;
- Phát triển công nghiệp chế biến, bảo quản nông sản và các ngành nghề có lợi thế của địa phương;
- Tạo việc làm cho lao động địa phương, nâng cao thu nhập cho người dân;
- Thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỷ trọng công nghiệp - xây dựng và dịch vụ;
- Góp phần tăng thu ngân sách, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;
- Từng bước di dời các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ vào khu sản xuất tập trung, góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

Để phát huy tiềm năng, lợi thế nêu trên thì việc thành lập Cụm công nghiệp Sơn Lễ là hết sức cấp bách và rất cần thiết góp phần hoàn thành mục tiêu phát

triển kinh tế 2 con số; nâng cao hiệu quả thu hút đầu tư giai đoạn 2025-2030 và những năm tiếp theo; tạo quỹ đất công nghiệp, không gian để thu hút các dự án đầu tư vào trên địa bàn, góp phần thúc đẩy phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh nói chung và xã Sơn Tiên nói riêng.

II. GIẢI TRÌNH ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP

Căn cứ quy định tại Điều 8 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 303/2026/NĐ-CP) và Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh Quy định một số nội dung liên quan đến công tác quản lý, phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thì Cụm công nghiệp Sơn Lễ đáp ứng đầy đủ 03 điều kiện về thành lập cụm công nghiệp, cụ thể:

1. Có trong Danh mục các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có quỹ đất đáp ứng đủ diện tích đề xuất thành lập cụm công nghiệp

- Theo phương án phát triển Cụm công nghiệp tích hợp vào Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt, Cụm công nghiệp Sơn Lễ đến năm 2030 có diện tích là 30ha và sau năm 2030 có diện tích 30ha, tại xã Sơn Lễ, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Sơn Tiên, tỉnh Hà Tĩnh)

- Quyết định số 1826/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; trong đó định hướng quy hoạch cụm công nghiệp Sơn Lễ tại xã Sơn Lễ cũ, nay là xã Sơn Tiên với diện tích 30ha.

- Quỹ đất hiện nay đang chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp của người dân đủ điều kiện đáp ứng đủ diện tích đề xuất thành lập cụm công nghiệp. Khu đất phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất của tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2878/QĐ- UBND ngày 19/11/2025.

2. Có doanh nghiệp, hợp tác xã, tổ chức có tư cách pháp lý, có năng lực đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đề nghị làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp

Hiện nay có 01 đơn vị đăng ký làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp là Công ty TNHH MTV Nafoods Hà Tĩnh (Công ty Cổ phần Nafoods Group sở hữu 100% vốn điều lệ):

- Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Khe Cò, xã Sơn Tiên, tỉnh Hà Tĩnh;
- Điện thoại: 0983629298; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Chinh - Giám đốc;

- Giấy tờ pháp lý của đơn vị: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 3002320970; đăng ký lần đầu ngày 29/9/2026; cơ quan cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Tài chính tỉnh Hà Tĩnh;

- Ngành nghề kinh doanh chính:

+ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (mã ngành 6810);

+ Các ngành, nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

- Về năng lực tài chính: vốn điều lệ 20.000.000.000 đồng; chủ sở hữu cam kết góp bổ sung bằng tiền để tăng vốn điều lệ lên 70.000.000.000 đồng (bằng 16,78% dự kiến tổng mức vốn đầu tư) trong thời gian niêm yết công khai hồ sơ, đáp ứng yêu cầu vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư theo điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản; công ty mẹ (Công ty Cổ phần Nafoods Group, vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 784.147.645.200 đồng) cam kết hỗ trợ tài chính; phần vốn vay có văn bản cam kết cung ứng tín dụng của tổ chức tín dụng.

- Về năng lực thực tiễn: Theo Biên bản ghi nhớ hợp tác ký ngày 20/3/2026 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh và Công ty Cổ phần Nafoods Group, công ty mẹ cam kết là nhà đầu tư thứ cấp, đầu tư Tổ hợp nhà máy chế biến nông sản vào Cụm công nghiệp Sơn Lễ; chuỗi giá trị của Nafoods Group là cơ sở thu hút các nhà đầu tư thứ cấp tham gia chuỗi sản xuất, góp phần nâng tỷ lệ lấp đầy.

Công ty TNHH MTV Nafoods Hà Tĩnh là đơn vị có đầy đủ tư cách pháp lý, có năng lực tài chính và được công ty mẹ hỗ trợ về tài chính, kinh nghiệm đầu tư xây dựng công trình, hạ tầng kỹ thuật (Chi tiết có Hồ sơ của doanh nghiệp gửi kèm).

3. Trong trường hợp địa bàn cấp xã đã thành lập cụm công nghiệp thì tỷ lệ lấp đầy trung bình của các cụm công nghiệp đạt trên 50% hoặc tổng quỹ đất công nghiệp chưa cho thuê của các cụm công nghiệp không vượt quá 50ha

Theo khoản 7 Điều 2 Nghị định số 32/2024/NĐ-CP thì tỷ lệ lấp đầy Cụm công nghiệp được xác định “*Tỷ lệ lấp đầy của cụm công nghiệp là tỷ lệ % của diện tích đất công nghiệp đã cho các tổ chức, cá nhân thuê, thuê lại hoặc được chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để sản xuất kinh doanh trên tổng diện tích đất công nghiệp của cụm công nghiệp*”. Hiện tại, trên địa bàn xã Sơn Tiến có 01 cụm đã được quy hoạch chi tiết, thành lập và đi vào hoạt động: Cụm công nghiệp Khe Cò, giai đoạn 1 quy hoạch 18,2 ha, giai đoạn 2, quy hoạch mở rộng 30 ha. Cụ thể: Cụm công nghiệp Khe Cò giai đoạn 1: Được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết năm 2016, với diện tích 18,2 ha đến nay đã được lấp đầy 65,5% với 05 cơ sở sản xuất kinh doanh.

Theo đó, thời điểm hiện tại, tỷ lệ lấp đầy trung bình các Cụm công nghiệp trên địa bàn xã Sơn Tiến đạt 65,5% > 50% ; tổng quỹ đất công nghiệp chưa cho thuê của các cụm công nghiệp trên địa bàn xã < 50ha. Như vậy, tiêu chí về tổng quỹ đất công nghiệp chưa cho thuê trên địa bàn xã Sơn Tiến đủ điều kiện để thành lập Cụm công nghiệp Sơn Lễ theo khoản 4 Điều 2 Quyết định số 72/2025/QĐ-UBND ngày 30/10/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về Quy định một số nội dung liên quan đến công tác quản lý, phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

III. NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ THÀNH LẬP CỤM CÔNG NGHIỆP SƠN LỄ

1. Tên gọi: Cụm công nghiệp Sơn Lễ, xã Sơn Tiến, tỉnh Hà Tĩnh
2. Tổng diện tích thành lập: khoảng 28,657 ha, (gồm Khu A diện tích 10,033 ha và Khu B diện tích 18,624 ha).
3. Địa điểm: xã Sơn Tiến, tỉnh Hà Tĩnh.
4. Phạm vi ranh giới:
 - Phía Bắc giáp đường giao thông
 - Phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp và dân cư;
 - Phía Đông giáp hồ thủy lợi và đất sản xuất nông nghiệp;
 - Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh.
5. Ngành, nghề thu hút đầu tư: chế biến nông sản, thực phẩm; công nghệ sinh học (sản xuất cây giống, nghiên cứu và phát triển); công nghiệp tuần hoàn - môi trường (điện khí sinh học, phân bón hữu cơ vi sinh); công nghiệp hỗ trợ, bao bì và dịch vụ logistics. Loại hình: cụm công nghiệp sinh thái; quỹ đất dành cho doanh nghiệp công nghệ cao thuộc khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo thuê, thuê lại: dự kiến lô CN-05, diện tích khoảng 2,26 ha.
6. Chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Công ty TNHH MTV Nafoods Hà Tĩnh.
7. Quy mô đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 28,657 ha.
8. Tổng mức đầu tư: 417.248.353.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm mười bảy tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu ba trăm năm mươi ba nghìn đồng*).
9. Cơ cấu nguồn vốn đầu tư:
 - Vốn chủ sở hữu của chủ đầu tư: 70.000.000.000 đồng (chiếm 16,78%);
 - Vốn vay tổ chức tín dụng: 347.248.353.000 đồng (chiếm 83,22%).
10. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật:
 - a) Giai đoạn chuẩn bị đầu tư (trước khi có Quyết định cho thuê đất; theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 28 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP, giai đoạn này chưa tính vào tiến độ thực hiện dự án đầu tư):
 - Thành lập Cụm công nghiệp và lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Quý IV/2026;
 - Khảo sát, lập, thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; đánh giá tác động môi trường; lập Báo cáo nghiên cứu khả thi; thiết kế xây dựng (bao gồm PCCC) và thủ tục đầu nội hạ tầng: Quý IV/2026 - Quý II/2027;
 - Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất (GPMB), chuyển mục đích sử dụng đất, thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất thực địa: Quý I/2027 - Quý III/2027.

b) Tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: hoàn thành toàn bộ dự án và đi vào hoạt động trong thời gian 15 tháng kể từ ngày được Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất (thi công xây dựng 12 tháng; vận hành chạy thử, nghiệm thu, đưa vào hoạt động 03 tháng).

c) Tiến độ thu hút đầu tư và tỷ lệ lấp đầy: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, Chủ đầu tư tiếp tục triển khai Giai đoạn 2 (thu hút Nhà đầu tư thứ cấp từ Quý IV/2028, hoàn thiện pháp lý đầu tư và vận hành thương mại từ Quý I/2029).

IV. ĐỀ XUẤT ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ ĐẦU TƯ

Đề nghị UBND tỉnh, các sở ngành có liên quan hướng dẫn, hỗ trợ, giúp đỡ chủ đầu tư trong quá trình thực hiện hồ sơ, thủ tục pháp lý, triển khai xây dựng và đưa dự án đi vào hoạt động.

Đồng thời, xem xét đầu tư Hạ tầng kỹ thuật kết nối ngoài ranh giới Cụm công nghiệp Sơn Lễ, xã Sơn Tiến. Nội dung cụ thể, quy mô, giải pháp và khái toán kinh phí Ủy ban nhân dân xã đề xuất tại Văn bản số 276/BC-UBND ngày 08/7/2026 Báo cáo chủ trương đầu tư Dự án Hạ tầng kỹ thuật kết nối ngoài ranh giới Cụm công nghiệp Sơn Lễ, xã Sơn Tiến.

V. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ KHÁC

Để phát huy tiềm năng, thu hút các dự án đầu tư thứ cấp vào cụm công nghiệp trên địa bàn góp phần phát triển kinh tế, xã hội xã Sơn Tiến, đóng góp ngân sách Nhà nước, hạn chế ô nhiễm môi trường. UBND xã Sơn Tiến kính đề nghị Sở Công Thương và các sở, ngành liên quan tổ chức thẩm định hồ sơ, trình UBND tỉnh xem xét quyết định thành lập Cụm công nghiệp Sơn Lễ và lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để UBND xã Sơn Tiến và chủ đầu tư sớm triển khai, tiến hành các bước tiếp theo.

Ủy ban nhân dân xã Sơn Tiến kính đề nghị Sở Công Thương và các sở, ngành liên quan quan tâm, xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Công ty TNHH MTV Nafoods Hà Tĩnh;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phan Tiến Hùng