

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 6321 /TTr-UBND

Khánh Hòa, ngày 26 tháng 5 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua danh mục khu đất thực hiện thí điểm dự án
nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 202/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 16/5/2025 về việc thông qua danh mục khu đất thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội;

Triển khai thực hiện Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm với nội dung như sau:



- Căn cứ pháp lý:

Tại Khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất quy định:

“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm đồng thời với việc thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai.”

Tại Khoản 11 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất quy định:

“11. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm đồng thời với việc thông qua Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất; trường hợp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã thông qua Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai không đồng thời với thời điểm thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm để Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, thông qua; trong đó có xác định diện tích các loại đất thuộc dự án thí điểm phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.”

- Về thành phần hồ sơ:

Theo quy định tại Khoản 10 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định thành phần hồ sơ trình Hội đồng nhân dân tỉnh như sau:

- Tờ trình đề nghị thông qua danh mục khu đất thực hiện thí điểm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

- Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm; (đính kèm)

- Sơ đồ vị trí, ranh giới được thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc bản đồ quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị; (*đính kèm*)

- Báo cáo tổng hợp đề xuất khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm; (*đính kèm*)

- Văn bản xin ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đối với các trường hợp trường hợp có sử dụng diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh để thực hiện dự án thí điểm mà dự án đó không phải do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện: 04 dự án đề xuất thực hiện dự án thí điểm đã được UBND tỉnh cho thuê đất, được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, Đất thương mại dịch vụ và không thuộc diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh; do vậy, không thuộc trường hợp phải xin ý kiến Bộ Công an, Bộ Quốc phòng theo quy định tại điểm đ khoản 8 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ.

- Về nội dung đề xuất thứ tự ưu tiên:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội, tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm gồm: "*Tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm (bao gồm đất ở hiện hữu và đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở) không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch (so với hiện trạng sử dụng đất ở) theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 đã được phê duyệt*".

Theo Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 thì 30% diện tích đất ở tăng thêm dự kiến để thực hiện thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 là 4.673,7 ha.

Theo hồ sơ do các tổ chức đề xuất thì chỉ có thông tin về Quy hoạch phân khu, quy hoạch đô thị nên không đủ cơ sở để xác định phần diện tích đất ở theo quy định (*Hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ*). Đồng thời, quy định pháp luật hiện hành không có cách tính diện tích đất ở dự kiến trong các dự án khi chưa có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. UBND tỉnh thống nhất với đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 202/TTr-SNNMT-CCQLĐĐ ngày 16/5/2025, xác định

tổng diện tích đất ở tại các khu đất đề xuất thí điểm đủ điều kiện lập Danh mục theo tỷ lệ trung bình là 50% tổng diện tích khu đất đề xuất.

Căn cứ điều kiện, tiêu chí theo quy định tại Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội và Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ, các khu đất đủ điều kiện tổng hợp trong Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm là: 04 khu đất với tổng diện tích khoảng 50,8 ha; trong đó: diện tích đất ở khoảng 25,4 ha (50% theo tổng diện tích thực hiện dự án).

Như vậy, diện tích đất ở của các dự án đủ điều kiện tổng hợp Danh mục thí điểm chưa vượt quá 30% theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 nên không xét thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 6 và khoản 7 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ.

Từ những nội dung trên, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm gồm 04 khu đất với tổng diện tích khoảng 50,8 ha (*Chi tiết theo bảng báo cáo tổng hợp đính kèm*).

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: NNMT, XD, TC;
- UBND TP Nha Trang;
- Lưu: VT, SV, TV.

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



Trần Hòa Nam

BÁO CÁO TỔNG HỢP ĐỀ XUẤT CÁC KHU ĐẤT DỰ KIẾN THỰC HIỆN DỰ ÁN THÍ ĐIỂM
(Đính kèm Tờ trình số 6321/TTr-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

| STT | Thời gian tiếp nhận | Tổ chức đăng ký | Dự án đề xuất | Địa điểm thực hiện (cấp huyện) | Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án (ha) | Tổng mức đầu tư dự kiến (triệu đồng) | Thời gian, tiến độ thực hiện | Kết quả đánh giá, rà soát |
|-----|---------------------|---|---------------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------|--|
| 1 | 10/4/2025 | Công ty Cổ phần XNK Lâm sản Nha Trang – Địa chỉ: 36 Nguyễn Chíich, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang | Khu chung cư cao tầng Tecco Nha Trang | Thành phố Nha Trang | 1,5 | 2.354.500 | Quý II/2025 đến Quý IV/2029 | <ol style="list-style-type: none">1. Phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;2. Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương;3. Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị;4. Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai;5. Dự án không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được HĐND cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai |

| | | | | | | | | |
|---|-----------|---|--|---------------------|------|-------------|-----------------------------|--|
| 2 | 14/4/2025 | Công ty Cổ phần Khôi Nguyên – Địa chỉ: 36 Trường Sơn, phường Vĩnh Trường, thành phố Nha Trang | Chung cư Khôi Nguyên 36 | Thành phố Nha Trang | 0,3 | 623.000 | 36 tháng (3 năm) | <ol style="list-style-type: none"> 1. Phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; 2. Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; 3. Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị; 4. Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai; 5. Dự án không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được HĐND cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai |
| 3 | 15/4/2025 | Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một – Địa chỉ: Đảo Hòn Một, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang | Khu phức hợp Hòn Một | Thành phố Nha Trang | 48,3 | 5.447.684,5 | 2025 - 2029 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; 2. Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; 3. Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị; 4. Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai; 5. Dự án không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được HĐND cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai |
| 4 | 17/4/2025 | Công ty TNHH TMDV Khách sạn Tân Hoàng Minh – Địa chỉ: Kho cảng Bình Tân, | Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng, thương mại và căn hộ cao cấp Tân Hoàng Minh | Thành phố Nha Trang | 0,7 | 1.800.000 | Quý II/2025 đến Quý IV/2028 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; 2. Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; 3. Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị; 4. Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai; |

| | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
| | | đường Phạm Phú Thứ, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang | | | | | | 5. Dự án không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được HĐND cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

Số: /NQ-HĐND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2025

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua danh mục khu đất thực hiện thí điểm dự án
nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA KHÓA VII, KỲ HỌP CHUYÊN ĐỀ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND ngày tháng năm 2025 của Ban Kinh tế và Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; và ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua danh mục khu đất thực hiện thí điểm dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa như sau:

Tổng số 04 khu đất với tổng diện tích khoảng 50,8 ha.

(Đính kèm danh mục khu đất thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và sơ đồ vị trí, ranh giới được thể hiện trên bản đồ Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này. Trên cơ sở Danh mục khu đất thực hiện dự án thí điểm được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện:

- Công bố Danh mục khu đất thực hiện dự án thí điểm trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử hoặc trang thông tin điện tử của cơ quan có chức năng quản lý đất đai tỉnh.

- Ban hành Thông báo về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm và chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai tỉnh thông báo các trường hợp dự án không đáp ứng yêu cầu đưa vào Danh mục khu đất thực hiện dự án thí điểm.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện thí điểm dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, các sở, ngành chuyên môn rà soát, đối chiếu để thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các ban Hội đồng nhân dân tỉnh và các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa Khóa VII nhiệm kỳ 2021 - 2026, kỳ họp chuyên đề thông qua ngày tháng năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH, đại biểu HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh, UBMTTQVN tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, các ban Đảng;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, VP UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT,

CHỦ TỊCH

DANH MỤC KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN THÍ ĐIỂM THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 171/2024/QH15 NGÀY 30 THÁNG 11 NĂM 2024 CỦA QUỐC HỘI

(Đính kèm Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày tháng năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

| STT | Thời gian tiếp nhận | Tổ chức đăng ký | Dự án đề xuất | Địa điểm thực hiện (cấp huyện) | Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án (ha) | Tổng mức đầu tư dự kiến (triệu đồng) | Thời gian, tiến độ thực hiện |
|-----|---------------------|--|--|--------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------|
| 1 | 10/4/2025 | Công ty Cổ phần XNK Lâm sản Nha Trang | Khu chung cư cao tầng Tecco Nha Trang | Thành phố Nha Trang | 1,5 | 2.354.500 | Quý II/2025 đến Quý IV/2029 |
| 2 | 14/4/2025 | Công ty Cổ phần Khôi Nguyên | Chung cư Khôi Nguyên 36 | Thành phố Nha Trang | 0,3 | 623.000 | 36 tháng (3 năm) |
| 3 | 15/4/2025 | Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một | Khu phức hợp Hòn Một | Thành phố Nha Trang | 48,3 | 5.447.684,5 | 2025 - 2029 |
| 4 | 17/4/2025 | Công ty TNHH TMDV Khách sạn Tân Hoàng Minh | Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng, thương mại và căn hộ cao cấp Tân Hoàng Minh | Thành phố Nha Trang | 0,7 | 1.800.000 | Quý II/2025 đến Quý IV/2028 |

