

Số: /TTr-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2025

## TỜ TRÌNH

### **Dự thảo Nghị quyết phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh do HĐND tỉnh quyết định**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Triển khai thực hiện Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐND ngày 31/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Để có căn cứ để Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Cam Ranh theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1<sup>1</sup> Điều 57 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; khoản 2<sup>2</sup> Điều 13 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo, trình dự thảo Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định đối với khu đất đề xuất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Cam Ranh, nội dung cụ thể như sau:

### **I. KHU ĐẤT ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI CAM RANH**

<sup>1</sup> Điều 57. Công bố danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định

1. Căn cứ danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc công bố trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định làm cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Nội dung văn bản quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất bao gồm kế hoạch, tiến độ, cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện và các nội dung khác có liên quan

<sup>2</sup> Điều 13. Căn cứ phê duyệt hồ sơ mời thầu

2. Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định; danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt; kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện (đối với dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư) theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trên cơ sở đề xuất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Cam Ranh do Liên danh Nhà Cam Ranh đề xuất, bao gồm: Công ty Cổ phần Nhà Cam Ranh và Công ty Cổ phần Fecon, Sở Tài chính đã thẩm định báo cáo UBND tỉnh tại Văn bản số 3750/BC-STC ngày 24/6/2025 về Báo cáo kết quả thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Cam Ranh tại phường Bắc Cam Ranh.

## **1. Tóm tắt thông tin dự án thực hiện tại khu đất**

**1.1. Tên dự án:** Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Cam Ranh.

**1.2. Vị trí khu đất thực hiện dự án:** tại phường tỉnh Khánh Hòa.

**1.3. Mục tiêu dự án:**

*a. Mục tiêu đầu tư:*

Đầu tư xây dựng một khu đô thị đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có công năng phục vụ hỗn hợp, hiện đại nhưng mang đậm bản sắc riêng của một Khu đô thị ven biển, năng động, ngang tầm quốc tế; Thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của thành phố Cam Ranh, đưa quỹ đất của khu vực vào khai thác có hiệu quả, cùng với địa phương xây dựng thành phố Cam Ranh trở thành đô thị du lịch hàng đầu Việt nam và khu vực. Khi đi vào hoạt động dự án đóng góp nguồn thu ngân sách của địa phương và góp phần giải quyết công ăn việc làm, ổn định cuộc sống cho người dân, đồng thời cụ thể hóa định hướng phát triển theo Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị và Nghị quyết số 55/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội; Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ, góp phần chung đưa Khánh Hòa đạt mục tiêu là thành phố trực thuộc Trung ương vào năm 2030.

**1.4. Quy mô dự án:**

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: **khoảng 94,7ha**

- Quy mô dân số: **khoảng 18.069 người;**

- Dự án phù hợp với Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/9/2024.

**1.5. Vốn đầu tư:** Sơ bộ tổng vốn đầu tư: 6.494.725.000.000 (*Bằng chữ: Sáu nghìn bốn trăm chín mươi tư tỷ, bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng chẵn*).

**1.6. Thời hạn hoạt động của dự án:** Năm mươi (50) năm kể từ ngày nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

**1.7. Tiến độ thực hiện dự án:** Dự kiến 102 tháng kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định lựa chọn nhà đầu tư, dự kiến từ Quý III năm 2026 đến Quý IV năm 2034.

a) Tiến độ góp vốn

- Vốn góp: Nhà Đầu tư sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu để tham gia thực hiện Dự án này, giải ngân đảm bảo tiến độ triển khai Dự án và theo nguyên tắc

đối ứng vốn tín dụng đã thống nhất với ngân hàng cấp vốn tín dụng;

- Vốn huy động: Nhà Đầu tư sẽ huy động vốn từ tổ chức tín dụng để triển khai thực hiện Dự án: Ký kết Hợp đồng tín dụng trong vòng sáu (06) tháng kể từ ngày được chấp thuận trở thành Nhà đầu tư, và ngân hàng tài trợ sẽ giải ngân trong vòng 102 tháng, phù hợp với tiến độ triển khai Dự án.

b) Thời gian hoàn thành các thủ tục pháp lý và bắt đầu triển khai thi công xây dựng là 18 tháng, kể từ ngày ban hành quyết định lựa chọn nhà đầu tư.

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành từng phần sớm nhất là 12 tháng, kể từ ngày Dự án được cấp giấy phép xây dựng và triển khai thi công.

## **2. Về tiêu chí dự án đầu tư có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư**

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Cam Ranh được thực hiện tại phường Bắc Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa có mục tiêu: Đầu tư xây dựng một khu đô thị đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có công năng phục vụ hỗn hợp, hiện đại nhưng mang đậm bản sắc riêng của một Khu đô thị ven biển, năng động, ngang tầm quốc tế; Thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của thành phố Cam Ranh, đưa quỹ đất của khu vực vào khai thác có hiệu quả, cùng với địa phương xây dựng thành phố Cam Ranh trở thành đô thị du lịch hàng đầu Việt nam và khu vực.

Dự án có quy mô dân số **18.069 người**, đáp ứng quy định về quy mô dân số tối thiểu theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng là **4.000 người**.

Dự án có quy mô diện tích lớn hơn 20ha (khoảng 94,7 ha).

Dự án phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh, Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Cam Ranh đến năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 và Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại một phần các phường Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và một phần xã Cam Thành Nam được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/9/2024; dự án phù hợp với Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 22/12/2023; phù hợp Chương trình phát triển nhà ở được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021-2030 (lần 2).

Do đó, Dự án đáp ứng tiêu chí dự án đầu tư có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại điểm a<sup>3</sup> Khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐND ngày 31/10/2024 của HĐND tỉnh.

<sup>3</sup> Điều 3. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất  
Các dự án đầu tư có sử dụng đất phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng đầy đủ các tiêu chí sau:  
1. Dự án thuộc một trong các trường hợp sau:

Đồng thời, Dự án sử dụng 100% vốn ngoài ngân sách, đáp ứng điều kiện tại khoản 2<sup>4</sup> Điều 3 Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐND ngày 31/10/2024 của HĐND tỉnh.

## II. Ý KIẾN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Trên cơ sở Báo cáo Sở Tài chính tại văn bản số 3750/BC-STC ngày 24/6/2025 Báo cáo kết quả thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Cam Ranh tại phường Bắc Cam Ranh; các dự án đã đủ điều kiện để chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật.

Để có căn cứ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nêu trên và tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 57 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 13 Nghị 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Căn cứ Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐND ngày 31/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa,

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh, đối với khu đất đề xuất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Cam Ranh.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

*(Kèm dự thảo Nghị quyết phê duyệt danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định và phụ lục đính kèm)*

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, XD, NNMT, TP;
- UBND phường Bắc Cam Ranh;
- Lưu: VT, SV, TV.

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

**Trịnh Minh Hoàng**

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc có quy mô sử dụng đất từ [20 héc ta] trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở;

<sup>4</sup> 2. Dự án không liên quan đến hoạt động đầu tư công, quản lý và sử dụng vốn đầu tư công và hoạt động đầu tư theo phương thức đối tác công tư