

Số: /TTr-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết phê duyệt Danh mục khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh do Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Ngày 18/10/2025, Ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp (Ban Quản lý) đã có văn bản số 1170/KKTKCN-KHĐTXX về việc báo cáo kết quả thẩm định đối với hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 (sau đây viết tắt là KCN Ninh Diêm 3) tại phường Đông Ninh Hòa và xã Bắc Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa. Theo đó Ban Quản lý đề nghị áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án KCN Ninh Diêm 3.

Trên cơ sở đề nghị của Ban Quản lý, UBND tỉnh đã có Tờ trình số 7013/TTr-UBND ngày 17/11/2025 báo cáo Đảng ủy UBND tỉnh đề xin ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc chấp thuận chủ trương đầu tư cho dự án; Đảng ủy UBND tỉnh đã có Tờ trình số 21-TTr/ĐU ngày 14/11/2025 báo cáo Thường trực Tỉnh ủy xin ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư lần đầu cho dự án theo Quy chế làm việc của Tỉnh ủy. Đến nay, dự án đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất chủ trương đầu tư lần đầu cho dự án tại cuộc họp ngày 26/11/2025.

Căn cứ quy định tại khoản 7¹ Điều 29 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

¹ “7. Trường hợp dự án đầu tư quy định tại các điểm c, d và đ khoản 5 Điều này mà có từ hai nhà đầu tư trở lên cùng nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị thực hiện dự án đầu tư tại một địa điểm trong thời hạn 10 ngày (đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ) hoặc 07 ngày (đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư đầu tiên thì Bộ Tài chính, Cơ quan đăng ký đầu tư thực hiện thủ tục sau:

a) Thông báo bằng văn bản cho các nhà đầu tư về việc thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản này trong thời hạn 12 ngày (đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ) hoặc 10 ngày (đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư đầu tiên. Bộ Tài chính, Cơ quan đăng ký đầu tư không xem xét và trả lại hồ sơ của các nhà đầu tư khác (nếu có) nộp sau thời hạn 10 ngày (đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ) hoặc 07 ngày (đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của nhà đầu tư đầu tiên;

b) Thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại Điều 32 hoặc Điều 33 của Nghị định này trên cơ sở đề xuất dự án đầu tư của nhà đầu tư đầu tiên. Trường hợp đề xuất dự án đầu tư của nhà đầu tư đầu tiên không đáp ứng các nội dung quy định tại khoản 7 Điều 31 của Nghị định này thì thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo nguyên tắc xem xét lần lượt đề xuất dự án đầu tư của từng nhà đầu tư tiếp theo.

Luật Đầu tư; được sửa đổi tại điểm b khoản 2 Điều 68 Nghị định 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; được sửa đổi tại điểm c khoản 6 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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, để có căn cứ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 với hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh kính báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt Danh mục khu đất thực hiện đấu thầu 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 và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Ninh Diêm 3, nội dung như sau:

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

a) Tên dự án: **Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Ninh Diêm 3.**

b) Địa điểm dự án: Phường Đông Ninh Hòa và xã Bắc Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (thuộc Khu kinh tế Vân Phong).

c) Diện tích: 288,839 ha.

d) Mục tiêu: Đầu tư xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp và cho các nhà đầu tư thuê đất, thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng, văn phòng, kho bãi, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, thực hiện dự án đầu tư, tổ chức sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (*) (đối với ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810	

c) Căn cứ đề nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoặc cơ quan đăng ký đầu tư, cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư và giao cơ quan nhà nước có thẩm quyền chọn áp dụng pháp luật về đấu thầu để tổ chức lựa chọn nhà đầu tư trong số những nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ. Trong trường hợp này, hồ sơ mời thầu được phát hành cho các nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ mà không phải thực hiện thủ tục mời quan tâm. Nhà đầu tư trúng đấu thầu triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, hợp đồng, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan;

d) Trường hợp trong quá trình thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại điểm b khoản này mà chỉ còn một nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ thì cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời giao cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tương ứng tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 2 hoặc các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 30 của Nghị định này mà không phải thực hiện thủ tục quy định tại điểm c khoản này và không phải lập báo cáo kết quả mời quan tâm;”

2	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	
3	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600	
4	Thoát nước và xử lý nước thải	3700	
5	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130	

đ) Quy mô dự án: 288,839 ha.

e) Tổng vốn đầu tư dự án (chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng): 3.016,0 tỷ đồng; chi phí giải phóng mặt bằng khoảng 628,577 tỷ đồng.

g) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

h) Tiến độ thực hiện dự án: không quá **36 tháng** kể từ ngày được nhà nước giao đất.

i) Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu do có hai nhà đầu tư cùng nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hợp lệ.

2. Về cơ sở lựa chọn áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Dự án khu công nghiệp thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 79 và thuộc trường hợp nhà nước cho thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy dự án thuộc trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024.

- Hiện dự án có 02 nhà đầu tư nộp hồ sơ là Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Hòa. Căn cứ quy định tại khoản 7² Điều 29 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; được sửa đổi tại điểm b khoản 2 Điều 68 Nghị định 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; được sửa đổi tại điểm c khoản 6 Điều 1 Nghị định 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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, thì dự án phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư do có hai nhà đầu tư cùng nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư hợp lệ trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày nhà đầu tư đầu tiên nộp hồ sơ hợp lệ.

3. Về dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai phải đáp ứng điều kiện.

Theo khoản 4 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 3 Điều 4 Nghị định 115 Nghị định 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, quy định quỹ đất dự kiến thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- + Thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai;
- + Thuộc 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 theo quy định của pháp luật về đất đai.
- + Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

Theo đó, dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 22 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024; phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh 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, đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 30/6/2025. Như vậy, dự án đáp ứng điều kiện thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai và có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tuy nhiên, hiện nay khu đất đề xuất thực hiện dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 chưa có trong 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 theo quy định của pháp luật về đất đai. Để đảm bảo các điều kiện liên quan đến việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo, đề xuất Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định bổ sung khu đất này vào danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất.

4. Về nội dung văn bản quyết định danh mục các khu đất thực hiện 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 năm 2024, 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.

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

(Đính 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;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở: TC, XD, NNMT, TP;
- Ban Quản lý KKT&KCN;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- VPUB: LĐ, KT, TH, XDNĐ;
- Lưu: VT. KT Nam

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

Trần Hòa Nam