

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

Số: /UBND-KT

V/v tiếp thu và giải trình Báo cáo
thẩm tra của Ban kinh tế ngân sách
HĐND về ban hành Nghị quyết danh
mục khu đất thực hiện đấu thầu dự án
có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh
Khánh Hòa đối với khu đất thực hiện
dự án KCN Ninh Diêm 3

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

Khánh Hòa, ngày tháng 12 năm 2025

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 65/BC-BKTNS ngày 11/12/2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh về thẩm tra dự thảo Nghị quyết về việc ban hành Danh mục khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Ủy ban nhân dân tỉnh tiếp thu và giải trình, bổ sung các ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh về ban hành Danh mục khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đối với khu đất đề xuất thực hiện dự án Khu công nghiệp (KCN) Ninh Diêm 3 tại phường Đông Ninh Hòa và xã Bắc Ninh Hòa, cụ thể như sau:

1. Bổ sung thông tin về sơ đồ vị trí, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất tại khu đất đề xuất thực hiện dự án:

- UBND tỉnh bổ sung sơ đồ vị trí khu đất, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất khu đất kèm theo văn bản này.

- Về hiện trạng khu đất đề xuất dự án: Theo hồ sơ đề xuất dự án và bản vẽ kèm theo hiện trạng sử dụng đất gồm các loại đất sau:

Stt	Mục đích sử dụng đất	TỔNG Diện tích (m ²)	Xã Bắc Ninh Hòa	Phường Đông Ninh Hòa
			Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)
1	Đất trồng lúa nước còn lại	49.640,60	0,00	49.640,60
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	189.449,00	0,00	189.449,00
3	Đất trồng cây lâu năm	1.226.302,26	147.828,76	1.078.473,50
4	Đất ở đô thị	55.928,70	0,00	55.928,70
5	Đất ở nông thôn	300,00	300,00	0,00
6	Đất bằng chưa sử dụng	14.676,69	9.822,09	4.854,60
7	Đất rừng sản xuất	1.298.473,91	262.548,97	1.035.924,94
8	Đất giao thông	40.861,86	3.035,76	37.826,10
9	Đất công trình năng lượng	115,08	115,08	0,00

Stt	Mục đích sử dụng đất	TỔNG Diện tích (m ²)	Xã Bắc Ninh Hòa	Phường Đông Ninh Hòa
			Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)
10	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	4.222,20	0,00	4.222,20
11	Đất thương mại dịch vụ	6.092,80	0,00	6.092,80
12	Đất công nghiệp	2.326,90	0,00	2.326,90
	Tổng cộng	2.888.390,00	423.650,66	2.464.739,34

2. Bổ sung nội dung đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch:

2.1. Về sự phù hợp quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng:

(Theo nội dung điểm a khoản 7 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư, quy định đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh là đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển, sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế xã hội theo nội dung, yêu cầu của quy hoạch có liên quan đến mục tiêu hoạt động và nội dung đề xuất dự án đầu tư)

- Về quy hoạch tổng thể quốc gia:

Ngày 09/01/2023, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 81/2023/QH15 về Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, tỉnh Khánh Hòa là vùng động lực tại khu vực duyên hải Nam Trung Bộ (khu vực Khánh Hòa, Ninh Thuận, Bình Thuận và phụ cận).

- Về quy hoạch vùng:

Theo Quy hoạch vùng Bắc Trung bộ và duyên hải miền Trung thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 376/QĐ-TTg ngày 04/4/2024, về phương hướng phát triển công nghiệp có xác định, tập trung phát triển công nghiệp dọc theo các hành lang kinh tế Bắc - Nam, hành lang kinh tế Đông - Tây gắn với các cảng biển, các đường quốc lộ kết nối với vùng Tây Nguyên. Mở rộng không gian phân bố công nghiệp về phía Tây của đường cao tốc Bắc - Nam phía Đông.

Dự án KCN Ninh Diêm 3 thuộc Phân khu 17 của KKT Vân Phong, có vị trí nằm gần Cảng tổng hợp Nam Vân Phong (cách khoảng 7 km) và nằm trên Quốc lộ 26B là trục đường kết nối với vùng Tây Nguyên qua cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột thuộc hành lang kinh tế Đông - Tây.

Như vậy, việc đầu tư dự án tại khu vực này là phù hợp với định hướng phát triển tại Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch vùng Bắc Trung bộ và duyên hải miền Trung thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

2.2. Về sự phù hợp của dự án với quy hoạch tỉnh:

- Về sự phù hợp của dự án với mục tiêu, định hướng phát triển, sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế xã hội:

Theo ý kiến của Sở Tài chính tại văn bản số 258/STC-KTNS ngày 11/7/2025, việc đề xuất dự án đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Ninh Diêm 3, phường Ninh Diêm, Ninh Thủy và xã Ninh Thọ, thị xã Ninh Hòa phù hợp với định hướng phát triển của khu vực Nam Vân Phong trong quy hoạch tỉnh.

- Về sự phù hợp của dự án với phương án phát triển KCN tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2030 tại quy hoạch tỉnh:

Theo ý kiến của Sở Tài chính tại văn bản số 258/STC-KTNS ngày 11/7/2025, căn cứ Phụ lục II Phương án phát triển Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 kèm theo Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ thì Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 có trong danh mục các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh tại Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt.

2.3. Sự phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong; Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp Bắc Hòn Hèo (Phân khu 17).

Dự án là phù hợp với 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.

2.4 Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất.

Theo ý kiến của UBND xã Bắc Ninh Hòa tại văn bản số 57/UBND ngày 16/7/2025 thì vị trí thực hiện dự án được quy hoạch là đất khu công nghiệp theo Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thị xã Ninh Hòa.

Theo ý kiến của UBND phường Đông Ninh Hòa tại văn bản số 119/UBND ngày 21/7/2025 thì dự án có tên trong danh mục công trình, dự án thực hiện trong năm 2025 của Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thị xã Ninh Hòa.

Vì vậy, dự án là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thị xã Ninh Hòa được duyệt.

2.5 Về quy hoạch Lâm nghiệp.

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi Trường¹, căn cứ Bản đồ phân loại rừng tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 1440/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kết quả rà soát, chuyển loại rừng tỉnh Khánh Hòa và Bản đồ hiện trạng rừng năm 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công bố hiện trạng rừng tỉnh Khánh Hòa năm 2024 xác định hiện trạng và quy hoạch 3 loại rừng khu vực dự án như sau:

+ Diện tích quy hoạch rừng sản xuất: khoảng 60,66 ha; gồm: 55,25 ha rừng trồng, 1,25 ha diện tích có cây tái sinh và 4,16 ha diện tích khác.

+ Diện tích ngoài quy hoạch 3 loại rừng: 227,818 ha; gồm: 183,26 ha rừng trồng, 44,558 ha diện tích đất khác.

Ngoài ra, đối chiếu phân diện tích 227,818 ha ngoài quy hoạch 3 loại rừng nêu trên với các Bản đồ ban hành kèm theo Quyết định số 1149/QĐ-UBND ngày 10/5/2012 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng giai đoạn 2011 - 2020 tỉnh Khánh Hòa; Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 16/5/2007 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt kết quả rà soát, quy hoạch 3 loại rừng xác định trên khu vực có khoảng 39,28 ha quy hoạch rừng sản xuất (hiện trạng theo hồ sơ quản lý là 36,26 ha rừng trồng và 3,02 ha diện tích khác); diện tích còn lại nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng.

Như vậy, trong ranh dự án có khoảng 96,92 ha rừng thuộc quy hoạch rừng sản xuất cần thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác sau khi dự án KCN Ninh Diêm 3 được chấp thuận chủ trương đầu tư.

Căn cứ Điều 20² Luật Lâm nghiệp 2017 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 5 Luật Đất đai 2024 thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi Trường³, xác định việc thực hiện chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác được thực hiện sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư.

2.6. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với chỉ tiêu sử dụng đất Khu công nghiệp:

KCN Ninh Diêm 3 nằm trên địa bàn phường Đông Ninh Hòa và xã Bắc Ninh Hòa, được UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu đất Khu công nghiệp trong giai đoạn 2021 –

¹ Văn bản số 3306/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 22/5/2025

² Điều 20 Luật Lâm nghiệp 2017 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 5 Luật Đất đai 2024 quy định: “Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác, trừ trường hợp thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí”.

³ Văn bản số 587/SNNMT-KHTC ngày 16/7/2025.

2030 là 290 ha tại Quyết định số 1397/QĐ-UBND ngày 01/10/2025 về việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch đất Khu công nghiệp thời kỳ 2021-2030 cho các xã, phường trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ về việc tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt (*Trong đó, chỉ tiêu đất Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 tại phường Đông Ninh Hòa là 251 ha và xã Bắc Ninh Hòa là 39 ha*). Vì vậy, chỉ tiêu quy hoạch đất Khu công nghiệp thời kỳ 2021-2030 của tỉnh phân bổ cho dự án là đảm bảo.

4. Về dự án Khả thi xây dựng Khu dân cư Ninh Long huyện Ninh Hòa (cũ) đã được UBND tỉnh giao đất cho Công ty TNHH Hoàn Cầu tại Quyết định số 221/QĐ-UB ngày 27/01/2004 tại khu đất đề xuất thực hiện dự án KCN Ninh Diêm 3.

4.1 Tình hình triển khai thực hiện các dự án Khả thi xây dựng Khu dân cư Ninh Long:

a) Về tình hình triển khai:

Ngày 19/02/2003, UBND tỉnh ban hành văn bản số 457/UB về việc thỏa thuận dự án Khả thi xây dựng Khu dân cư Ninh Long – huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (sau đây viết tắt là KDC Ninh Long) cho Công ty TNHH Hoàn Cầu⁴ với quy mô diện tích **396,3 ha**.

Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo Luật Đất đai năm 1993, nên UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 220/QĐ-UB ngày 27/01/2004 về việc thu hồi đất do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng nằm trong quy hoạch và **dự án Khu dân cư Ninh Long** - huyện Ninh Hòa được duyệt (Quyết định số 220) và Quyết định số 221/QĐ-UB ngày 27/01/2004 về việc giao đất cho Công ty TNHH Hoàn Cầu để xây dựng công trình **Cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Ninh Long – huyện Ninh Hòa** (Quyết định số 221) với diện tích **432,53 ha**.

Năm 2006, Công ty đầu tư xây dựng các hạng mục đường giao thông nội bộ và hệ thống thoát nước tuyến đường số 2, số 4 và số 5 theo Giấy phép xây dựng số 3253/GPXD-XD ngày 16/12/2004 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa và 02 block nhà chung cư với quy mô 5 tầng theo Giấy phép xây dựng số 693/GPXD-XD ngày 12/4/2005 do Sở Xây dựng cấp.

Đến tháng 5/2018, Ban Quản lý khu kinh tế Vân Phong đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu cho Công ty TNHH Hoàn Cầu Ninh Long và đến tháng 5/2019 thay đổi loại hình doanh nghiệp và điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư lần 1 cho Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long thực hiện Dự án khả thi xây dựng Khu dân cư Ninh Long với quy mô giai đoạn 1 là 62,3 ha (từ năm 2018 đến tháng 12/2020) và giai đoạn 2 là 334ha.

Hiện nay, Dự án vẫn chưa hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và chưa được giao đất thực tế theo Quyết định số 221 của UBND tỉnh.

b) Về sự phù hợp dự án KDC Ninh Long với các quy hoạch có liên quan:

⁴ Công ty TNHH Hoàn Cầu, địa chỉ: Số 141, Võ Văn Tần, P.6, Q3, TP. Hồ Chí Minh.

Theo Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Ninh Thủy mở rộng, huyện Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1893/QĐ-UB ngày 03/6/2002; Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 51/2005/QĐ-TTg ngày 11/3/2005; đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 380/QĐ-TTg ngày 27/3/2014 thì phạm vi thực hiện dự án được quy hoạch là khu dân cư.

Đến năm 2023, theo Phương án phát triển khu công nghiệp tỉnh tại 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; đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Phong 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 thì diện tích dự án KDC Ninh Long có một phần khoảng 257 ha đã được quy hoạch là đất khu công nghiệp (gồm: 117 ha thuộc KCN Ninh Diêm 2 và 140 ha thuộc KCN Ninh Diêm 3).

Như vậy, 257 ha nêu trên là không còn phù hợp với quy hoạch hiện hành được phê duyệt để tiếp tục triển khai dự án KDC Ninh Long.

4.2 Về nội dung làm rõ việc giải quyết sự trùng lặp, chồng lấn với dự án Khả thi xây dựng Khu dân cư Ninh Long:

Theo Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế Vân Phong đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, trong ranh dự án KCN Ninh Diêm 3 có khoảng 140 ha của dự án KDC Ninh Long trước đây nay không còn phù hợp với quy hoạch.

Ngày 05/5/2025, Công ty đã có văn bản số 18/2025/CV-PLDA/HCNL đề xuất phương án thực hiện dự án đầu tư KDC Ninh Long. Theo đó đã đề xuất điều chỉnh dự án KDC Ninh Long từ 396,3 ha thành 145,89 ha đất phù hợp với quy hoạch để thực hiện dự án Khu đô thị Ninh Long, đồng thời đề xuất thực hiện dự án KCN Ninh Diêm 3 với diện tích 286,79 ha. Đối với đề xuất này, ngày 19/5/2025, Ban Quản lý có văn bản số 1212/KKT-QLĐTDN hướng dẫn Công ty lập hồ sơ điều chỉnh dự án KDC Ninh Long và lập hồ sơ đề xuất KCN Ninh Diêm 3.

Ngày 03/7/2025, Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Hòa nộp Hồ sơ đề nghị 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 tại Ban Quản lý. Đồng thời, Công ty có các văn bản số 38/2025/CV-PLDA/HCNL ngày 19/7/2025, văn bản số 44/2025/CV-PLDA/HCNL ngày 27/8/2025, văn bản số 50/2025/CV-PLDA/HCNL ngày 08/9/2025 kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết các kiến nghị bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Công ty tại dự án KDC Ninh Long.

Để bảo vệ quyền lợi, lợi ích hợp pháp và giải quyết các kiến nghị của Công ty, từ tháng 8-10/2025, UBND tỉnh thống nhất theo đề xuất của Ban quản lý là quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 trên cơ sở

đề xuất của các nhà đầu tư (Công ty cổ phần Sonadezi Khánh Hòa và Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long) và các đề án quy hoạch hiện hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt mà không phải chờ điều chỉnh dự án Khu dân cư Ninh Long”.

Ngày 25/11/2025, UBND tỉnh có buổi làm việc với Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long. UBND tỉnh đã thông tin phương án xử lý nêu trên đến Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long. Đến nay, Công ty đã biết và sẵn sàng tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án KCN Ninh Diêm 3 ngay sau khi dự án được cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

5. Về nội dung dự án KCN Ninh Diêm 3 chưa nằm trong Danh mục dự án phải thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo điểm b khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 4 Điều 68 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024.

Theo điểm b Khoản 2 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư quy định về tài liệu, giấy tờ giải trình đề xuất hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư gồm: *“Bản sao Danh mục dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua; giấy tờ chứng minh đất chưa được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất. Trong trường hợp này, đề xuất dự án đầu tư xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.”*

Quy định trên đã được sửa đổi bởi điểm b khoản 4 Điều 68 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 như sau: *“Bản sao Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (nếu có); giấy tờ chứng minh đất chưa được giải phóng mặt bằng (nếu có), tài liệu giải trình khác (nếu có) trong trường hợp đề xuất lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất. Trong trường hợp này, đề xuất dự án đầu tư xác định sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”.*

Tuy nhiên, đến nay Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 đã được sửa đổi bởi khoản 8 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ.

Vì vậy, căn cứ Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ thì thành phần Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án đầu tư không còn quy định dự án phải có trong Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất đã được HĐND tỉnh thông qua tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư.

Ngoài ra, theo khoản 2 Điều 13 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024, quy định một trong các căn cứ phê duyệt hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được cấp

có thẩm quyền phê duyệt. Vì vậy, sau khi dự án được phê duyệt chủ trương đầu tư và thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, dự án KCN Ninh Diêm 3 phải có trong danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi phê duyệt hồ sơ mời thầu.

6. Về dự thảo Nghị quyết:

UBND tỉnh đã bổ sung căn cứ Nghị định số 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 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư tại phần căn cứ của dự thảo Nghị quyết. Đồng thời, chỉnh sửa phần nơi nhận của Nghị quyết, bảo đảm gửi đến đúng cơ quan, đơn vị sau sắp xếp đơn vị hành chính.

7. Kiến nghị:

Trên cơ sở các nội dung báo cáo nêu trên, UBND tỉnh đã thực hiện rà soát, bổ sung hoàn thiện dự thảo Nghị quyết trình HĐND tỉnh về ban hành Danh mục khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính báo cáo./.

(Gửi 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 UBND tỉnh (báo cáo);
- Các PCT UBND tỉnh (báo cáo);
- VPUB: LĐVP (L.H. Phương), KT, TH, XDND;
- Các sở: TC, XD, NNMT, TP;
- Ban Quản lý KKT&KCN;
- Lưu: VT. KT. Nam

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

Trần Hòa Nam