

Số: /TTr-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng 02 năm 2026

TỜ TRÌNH

Ban hành Nghị quyết phê duyệt Danh mục 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 Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin 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 1¹ 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 2² 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 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 Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin tại xã Cam Lâm và xã Suối Dầu, nội dung cụ thể như sau:

I. KHU ĐẤT ĐỀ XUẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHỨC HỢP NÚI CÙ HIN

¹ 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

² 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 Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin do Công ty TNHH Kinh doanh tổng hợp Đất Lành đề xuất, Sở Tài chính đã thẩm định báo cáo UBND tỉnh tại Văn bản số 7016/BC-STC ngày 12/12/2025 về Báo cáo kết quả thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin.

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

1.1. Tên dự án: Dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin.

1.2. Vị trí khu đất thực hiện dự án: tại xã Cam Lâm và xã Suối Dầu, tỉnh Khánh Hòa.

1.3. Mục tiêu dự án:

Đầu tư hoàn thiện khu đô thị với các tiện ích đi kèm (bao gồm các khu thương mại, dịch vụ, du lịch, du lịch nghỉ dưỡng) để bán, cho thuê, hoặc cho thuê mua.

1.4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: **khoảng 352 ha** (diện tích thuộc xã Cam Lâm khoảng 87 ha, diện tích thuộc xã Suối Dầu khoảng 265 ha).

- Quy mô dân số: 10.170 người (tương đương với 1 đơn vị ở).

- Dự án phù hợp với Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024; gồm: đất đơn vị ở, đất công trình dịch vụ đô thị, đất đồi núi cây xanh cảnh quan, đất mặt nước và đất giao thông.

+ Một phần Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 12/8/2024, đất nhà ở biệt thự, đất nhà ở xã hội (cao tầng), Đất dịch vụ thương mại, đất thể dục thể thao, đất văn hóa, đất y tế, đất giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT), đất cây xanh đơn vị ở, đất giao thông.

+ Một phần Phần dự án thuộc Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phân khu sinh thái núi Cù Hin (chủ yếu là Đất cây xanh cảnh quan, đồi núi) đã được UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 1285/QĐ-UBND ngày 19/5/2025. UBND xã Suối Dầu phê duyệt Quy hoạch phân khu tại Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 15/01/2026.

1.5. Vốn đầu tư: Sơ bộ tổng vốn đầu tư: 6.391,27 tỷ đồng (Bằng chữ: sáu nghìn, ba trăm chín mươi một tỷ hai trăm bảy mươi đồng), trong đó, chi phí giải phóng mặt bằng khoảng 95 tỷ đồng.

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: Hoàn thành đầu tư xây dựng cơ bản, đưa dự án vào hoạt động chậm nhất trong thời gian 4 năm, kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

- + Thời gian chấp thuận chủ trương đầu tư: Quý I/2026;
- + Thời gian lựa chọn nhà đầu tư: Quý I/2026;
- + Thời gian lập hồ sơ quy hoạch chi tiết: Quý I/2026;
- + Thời gian thực hiện hồ sơ thiết kế: từ Quý II/2026 đến Quý III/2026;
- + Thời gian bồi thường giải phóng mặt bằng: từ Quý I/2026 đến Quý I/2027;
- + Thời gian thực hiện hồ sơ xin phép xây dựng: Quý II/2027;
- Giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng:
 - Thời gian xây dựng xong toàn bộ các công trình đưa vào sử dụng, khai thác kinh doanh Quý IV tháng 2030.

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

Dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin được thực hiện tại xã Cam Lâm và xã Cù Hin, tỉnh Khánh Hòa có mục tiêu: Đầu tư hoàn thiện khu đô thị với các tiện ích đi kèm (bao gồm các khu thương mại, dịch vụ, du lịch, du lịch nghỉ dưỡng) để bán, cho thuê, hoặc cho thuê mua.

Dự án có quy mô dân số **10.170 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 **352 ha**).

Dự án phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024 và Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phân khu đô thị phía Bắc, đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 và định hướng Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phân khu sinh thái núi Cù Hin đang được trình phê duyệt; dự án thuộc khu vực định hướng phát triển nhà ở theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021–2030 (lần 2) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 19/4/2024.

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 a³ khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 12/2024/NQ-HĐND ngày 31/10/2024 của HĐND tỉnh.

³ 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:

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;

Đồng thời, Dự án sử dụng 100% vốn ngoài ngân sách, đáp ứng điều kiện tại khoản 2⁴ 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 của Sở Tài chính tại Văn bản số 7016/BC-STC ngày 12/12/2025 Báo cáo kết quả thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin tại xã Cam Lâm và xã Suối Dầu; dự án đã đủ điều kiện để chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật.

Dự án đã được Ban Thường vụ Tỉnh ủy cho ý kiến về chủ trương thực hiện tại Công văn số 833-CV/TU ngày 09/01/2026 của Văn phòng Tỉnh ủy về việc kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin tại xã Cam Lâm và xã Suối Dầu.

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 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.

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 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 Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin.

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 khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất và Phụ lục đính kèm)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, XD, NNMT, TP;
- UBND các xã Cam Lâm, Suối Dầu;
- Lưu: VT, SV, TV.

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

Trần Hòa Nam

⁴ 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