

Số: 25/BC-BKTNS

Khánh Hòa, ngày 20 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

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 (đối với dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin)

Thực hiện phân công của Thường trực HĐND tỉnh, ngày 15/4/2026, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh tổ chức 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 theo Tờ trình số 2676/TTr-UBND ngày 11/02/2026 của UBND tỉnh.

Tham gia thẩm tra có 08/09 thành viên Ban Kinh tế - Ngân sách. Cùng dự thẩm tra có đại diện lãnh đạo: Ban Pháp chế, Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, Sở Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Chi cục Kiểm lâm, UBND xã Cam Lâm và UBND xã Suối Dầu.

Trên cơ sở các nội dung do đại diện UBND tỉnh trình bày và ý kiến của các thành viên tham gia thẩm tra, Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo HĐND tỉnh kết quả thẩm tra như sau:

I. Về căn cứ pháp lý, thẩm quyền

Căn cứ khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai, 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 và 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, việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định 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 là đúng quy định.

II. Về danh mục khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị:

1. Bổ sung thông tin về sơ đồ xác định vị trí, ranh giới khu đất đề xuất thực hiện dự án này.

2. Theo điểm c khoản 5 Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở: “*Sự phù hợp của các nội dung đề xuất về nhà ở với nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt bao gồm: sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án với khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn hành chính cấp huyện nơi có dự án; sơ bộ diện tích sàn xây dựng các loại nhà ở của dự án (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ) với các dự án nhà ở khác được thực hiện tại cùng khu vực và trong cùng giai đoạn*

của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, bảo đảm không vượt quá các chỉ tiêu nêu trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; đối với các loại dự án quy định tại điểm c khoản 1 Điều 27 của Luật Nhà ở thì có đánh giá sự phù hợp với chỉ tiêu về dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở theo dự án của chương trình phát triển nhà ở.”

Theo Tờ trình số 2676/TTr-UBND ngày 11/02/2026 của UBND tỉnh có nội dung: “... 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.”

Ban đề nghị cơ quan trình cần làm rõ dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin phù hợp với nội dung, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa đã được cấp thẩm quyền phê duyệt bảo đảm theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

3. Theo Báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ dự án số 7016/BC-STC ngày 12/12/2025 của Sở Tài chính có nội dung: “*Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023. Khu đô thị mới Cam Lâm nằm trong danh mục các dự án và thứ tự ưu tiên đầu tư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (số thứ tự XIII.4 - Phụ lục XII đính kèm Quyết định). Dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin với phần phát triển đô thị nằm ở Phân khu đô thị phía Bắc thuộc Đô thị mới Cam Lâm, vì vậy phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa đã được Thủ tướng phê duyệt.*”

Ngày 25/3/2025, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 662/QĐ-TTg chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Cam Lâm. Qua rà soát, Ban nhận thấy, dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin không nằm trong danh mục các dự án và thứ tự ưu tiên đầu tư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023. Báo cáo thẩm định của Sở Tài chính chỉ khẳng định **phần phát triển đô thị của dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin nằm ở Phân khu đô thị phía Bắc thuộc Đô thị mới Cam Lâm**, không khẳng định sự phù hợp của toàn bộ dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin với Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa đã được Thủ tướng phê duyệt.

Ngày 09/10/2025, UBND xã Suối Dầu có Văn bản số 865/UBND có ý kiến đối với phần diện tích dự án thuộc xã Suối Dầu (khoảng 265,63 ha) như sau:

“Căn cứ Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 toàn bộ vị trí dự án thuộc quy hoạch đất lâm nghiệp (rừng sản xuất).”

“Căn cứ Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Cam Lâm, phần lớn diện tích quy hoạch đất trồng rừng sản xuất, 01 phần diện tích quy hoạch đất SKC (khai thác khoáng sản), và 01 phần diện tích quy hoạch đất TMD (khu biệt thự).”

Như vậy, việc đưa phần diện tích thuộc địa bàn xã Suối Dầu được quy hoạch là rừng sản xuất, đất SKC (khai thác khoáng sản) vào diện tích để thực hiện dự án Khu

đô thị phức hợp núi Cù Hin là chưa phù hợp với Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, Ban đề nghị cơ quan trình làm rõ sự phù hợp của dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin với quy hoạch lâm nghiệp quốc gia; các quy hoạch ngành, lĩnh vực đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời, rà soát, báo cáo kết quả triển khai thực hiện các chương trình, dự án trên khu đất đề xuất thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin bảo đảm không trùng lặp, chồng lấn các dự án, chương trình khác trên khu đất đề xuất thực hiện dự án.

4. Đề nghị cơ quan trình đánh giá sơ bộ tác động về kinh tế - xã hội, môi trường, dự kiến tái định cư để bảo đảm cuộc sống của người dân trong trường hợp dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin được triển khai thực hiện trên khu đất.

III. Về dự thảo Nghị quyết

1. Tại phần căn cứ, Ban đề nghị bỏ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

2. Tại danh mục khu đất kèm theo dự thảo nghị quyết, Ban đề nghị cơ quan trình xác định chính xác, thống nhất số liệu diện tích khu đất đề xuất thực hiện Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin; đồng thời thể hiện phần nội dung cơ quan tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm quy định pháp luật.

Kết quả biểu quyết: 100% thành viên Ban tham gia thẩm tra thống nhất với báo cáo kết quả thẩm tra.

Trên đây là báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách, kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Chi cục Kiểm lâm;
- UBND xã Cam Lâm;
- UBND xã Suối Dầu;
- LĐVP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Lê Quang Trinh