

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Số: /UBND-XDND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

V/v tiếp thu và giải trình báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách 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 (dự án Khu đô thị phức hợp Cù Hin)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 25/BC-BKTNS ngày 20/4/2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND 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 (dự án Khu đô thị phức hợp Cù Hin).

Xét báo cáo, đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 5502/STC-ĐTNN ngày 29/4/2026; UBND tỉnh tiếp thu và giải trình các ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách 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, cụ thể như sau:

**1. Về đề nghị bổ sung thông tin về sơ đồ vị trí, ranh giới khu đất đề xuất thực hiện dự án**

UBND tỉnh bổ sung sơ đồ vị trí khu đất, ranh giới đề xuất khu đất kèm theo văn bản này.

**2. Về đánh giá về sự phù hợp định hướng Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt:**

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 5482/SXD-QLN&TTBĐS ngày 18/11/2025, cụ thể như sau:

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:

“- Phân khu đô thị phía Bắc: Thuộc một phần xã Cam Tân, Cam Hoà, Cam Hải Tây, Suối Tân, Cam Hải Đông, Cam Hiệp Bắc, thị trấn Cam Đức. Diện tích tự nhiên khoảng 7.057 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 5.600 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 240 - 264 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 43 - 47 người/ha. Đây là trung tâm văn hóa - thể thao, y tế, giáo dục, thương mại - dịch vụ cấp đô thị, công nghiệp; là khu vực phát triển đô thị - nông thôn tập trung”.

- *Phân khu đô thị ven biển: Thuộc xã Cam Hải Đông (bao gồm quần đảo Hòn Nội, Hòn Ngoại). Diện tích tự nhiên khoảng 3.604 ha. Diện tích đất xây dựng khoảng 2.000 ha. Dân số đến năm 2045 khoảng 86-95 nghìn người. Mật độ dân số trên đất xây dựng khoảng 43 - 48 người/ha. Đây là khu du lịch - dịch vụ - đô thị ven biển; cửa ngõ đường thủy của đô thị mới Cam Lâm.*"

Như vậy, khu vực đề xuất dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin, xã Cam Lâm và xã Suối Dầu, tỉnh Khánh Hòa 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.

### **3. Đánh giá sự phù hợp với Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia:**

#### **3.1. Về sự phù hợp định hướng quy hoạch tỉnh:**

Theo điểm a<sup>1</sup> khoản 7 Điều 32 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đầu tư; theo đó quy định việc đánh giá sự phù hợp quy hoạch được thực hiện như sau: *Khi đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch thì thực hiện đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, tầm nhìn, định hướng hoặc phương hướng phát triển, sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế xã hội theo nội dung, yêu cầu của quy hoạch.*

Theo 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 thì đến năm 2030, định hướng phát triển huyện Cam Lâm trở thành đô thị sân bay hiện đại, sinh thái, đẳng cấp quốc tế, đô thị loại I.

Như vậy việc đề xuất dự án phù hợp với định hướng phát triển quy hoạch tỉnh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

#### **3.2. Về sự phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và lâm nghiệp quốc gia đối với phần diện tích 265,63ha thuộc xã Suối Dầu:**

- Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 5744/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 24/4/2026; UBND xã Suối Dầu tại văn bản số 1068/UBND ngày 22/4/2026 đối với phần diện tích (265.63ha) thuộc xã Suối Dầu như sau:

<sup>1</sup> 7. Nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư gồm:

a) Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với một trong các quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

**Khi đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch thì thực hiện đánh giá sự phù hợp của dự án với mục tiêu, tầm nhìn, định hướng hoặc phương hướng phát triển, sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế xã hội theo nội dung, yêu cầu của quy hoạch.**

Trường hợp phải đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch đô thị và nông thôn, nội dung thẩm định phải có đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch phân khu; trường hợp dự án được đề xuất tại khu vực không phải lập quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch phân khu phải điều chỉnh và chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch chung;

+ 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: thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất và 01 phần sông, suối, kênh rạch;

+ Căn cứ quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) phân khu sinh thái núi Cù Hin đã được UBND xã Suối Dầu phê duyệt tại Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 15/01/2026: thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất và 01 phần sông, suối, kênh rạch.

Như vậy, việc đề xuất thực hiện dự án tại khu vực nêu trên với mục tiêu bảo vệ rừng, nhằm tạo cảnh quan là phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Về quy hoạch lâm nghiệp quốc gia:

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 toàn bộ diện tích Dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin nằm ngoài quy hoạch 3 loại rừng có hiện trạng rừng trồng và diện tích không có rừng.

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm rà soát, xác định cụ thể hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng rừng và thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, đất đai, môi trường và các quy định pháp luật có liên quan trước khi triển khai các hạng mục dự án. Trường hợp quá trình rà soát, triển khai thực hiện phát sinh nội dung liên quan đến đất lâm nghiệp, rừng hoặc phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng rừng (nếu có), Nhà đầu tư chỉ được triển khai thực hiện sau khi được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận theo đúng quy định pháp luật.

#### **4. Về đánh giá sơ bộ tác động của dự án**

Dự án đề xuất phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương theo Nghị quyết số 09-NQ/TW ngày 28/01/2022 của Bộ Chính trị; phù hợp với Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm và Quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khi dự án đi vào hoạt động, dự án sẽ góp phần thúc đẩy phát triển đô thị, du lịch, dịch vụ; tạo động lực thu hút đầu tư vào khu vực Cam Lâm và các khu vực lân cận; tăng nguồn thu ngân sách địa phương; tạo việc làm, nâng cao thu nhập và cải thiện điều kiện sống của người dân. Đồng thời, dự án góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất, từng bước hình thành không gian đô thị đồng bộ, hiện đại theo định hướng phát triển đô thị.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm rà soát, xác định cụ thể hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng rừng; thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục về đất đai, lâm nghiệp, môi trường và các quy định

pháp luật có liên quan trước khi triển khai dự án; bảo đảm hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường, cảnh quan tự nhiên và hệ sinh thái khu vực. Đối với công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), UBND tỉnh sẽ chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và các quy định pháp luật có liên quan; bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và nhà đầu tư; đồng thời chú trọng bố trí tái định cư, hỗ trợ ổn định đời sống, sinh kế cho người dân bị ảnh hưởng, bảo đảm điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ theo quy định.

Theo nội dung Báo cáo thẩm định của Sở Tài chính và trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị liên quan, phạm vi đề xuất thực hiện dự án không chồng lấn với các dự án khác đã và đang triển khai trên địa bàn.

#### **4. Về dự thảo Nghị quyết**

Tiếp thu ý kiến của Ban Kinh tế ngân sách – HĐND tỉnh, UBND tỉnh hoàn thiện Dự thảo Nghị quyết trình Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định.

#### **5. 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 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)*

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Các PCT UBND tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Sở Tài chính;
- Lưu: VT, SV, TV.

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

**Trần Hòa Nam**