

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 5 năm 2026

V/v bổ sung 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

Trên cơ sở ý kiến của Ban Kinh tế Ngân sách – Hội đồng nhân dân tỉnh tại cuộc họp tiếp thu, giải trình của UBND tỉnh sau thẩm tra ngày 05/5/2026 (theo Giấy mời họp số 278/HĐND-BKTNS ngày 29/4/2026). Trong đó, tại cuộc họp Ban Kinh tế Ngân sách – HĐND tỉnh đề nghị cần làm rõ một số nội dung liên quan đến dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin, xã Cam Lâm và Suối Dầu, tỉnh Khánh Hòa.

Xét báo cáo và đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 5943/STC-ĐTNNNS ngày 11/5/2026; UBND tỉnh bổ sung 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:

Trên cơ sở hồ sơ đề xuất đính kèm thì mục tiêu dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin gồm:

“- 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.

- Quản lý, bảo vệ rừng đôi với các khu vực quy hoạch là đất rừng sản xuất, nhằm tôn tạo cảnh quan cho dự án.”.

1. Về đánh giá sự phù hợp của dự án với Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia:

a) Về sự phù hợp với quy hoạch chung:

Đối với 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”; theo ý kiến của Sở Xây dựng thì khu vực thực hiện dự án được định hướng trong Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045 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. Như vậy, Khu vực đề xuất thực hiện dự án có mục tiêu dự án phù hợp với Quy hoạch chung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với mục tiêu “*Quản lý, bảo vệ rừng đối với các khu vực quy hoạch là đất rừng sản xuất, nhằm tôn tạo cảnh quan cho dự án.*”; theo ý kiến của UBND xã Suối Dầu đối với phần diện tích thực hiện dự án thuộc xã Suối Dầu (265, 63ha): theo 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. Phần diện tích này thuộc Phân khu sinh thái núi Cù Hin, có tính chất: “Là khu vực cửa ngõ phía Bắc đô thị mới Cam Lâm, phát triển công nghiệp ven đô, các dịch vụ du lịch sinh thái, vui chơi giải trí núi rừng và bảo tồn cảnh quan núi Cù Hin”. Như vậy, khu vực thực hiện dự án có mục tiêu phù hợp với quy hoạch chung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Về sự phù hợp với quy hoạch phân khu:

Khu vực đề xuất dự án có một phần thuộc phân khu đô thị phía Bắc và một phần thuộc phân khu sinh thái núi Cù Hin, đô thị mới Cam Lâm, trong đó:

- Phần diện tích dự án thuộc 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, khu vực đề xuất dự án được quy hoạch giai đoạn 2045 xác định gồm: 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. Theo ý kiến của Sở Xây dựng thì mục tiêu đầu tư là “- *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*” là phù hợp với Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Phần diện tích dự án thuộc 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 thì phần diện tích này thuộc quy hoạch đất rừng sản xuất và 01 phần sông, suối, kênh rạch. Theo ý kiến của UBND xã Suối Dầu, phần diện tích thực hiện tại xã Suối Dầu với mục tiêu bảo vệ rừng, nhằm tạo cảnh quan cho dự án là phù hợp với Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Như vậy, khu vực thực hiện dự án có mục tiêu phù hợp với quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Về quy hoạch lâm nghiệp quốc gia:

Dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin có tổng diện tích khoảng 352,38 ha thuộc xã Cam Lâm và xã Suối Dầu, tỉnh Khánh Hòa. Theo báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

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, toàn bộ diện tích Dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin được xác định nằm ngoài quy hoạch 03 loại rừng; hiện trạng trên đất gồm một phần có rừng trồng và một phần không có rừng.

Về sự phù hợp với Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia: hiện nay Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 895/QĐ-TTg ngày 24/8/2024; 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; theo đó, nội dung lâm nghiệp, bao gồm định hướng phát triển lâm nghiệp và quy hoạch 03 loại rừng đặc dụng, phòng hộ, sản xuất, đã được tích hợp vào Quy hoạch tỉnh và Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia được duyệt.

Đồng thời, theo hướng dẫn tại Văn bản số 1116/BNN-LN ngày 17/02/2025 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia chỉ mang tính định hướng về diện tích các loại rừng và đất lâm nghiệp trên phạm vi hành chính của địa phương; địa phương căn cứ chỉ tiêu rừng và đất lâm nghiệp được phân bổ, hiện trạng rừng và tiêu chí của từng loại rừng để xác định vị trí, diện tích cụ thể. Do đó, tại thời điểm hiện nay, tỉnh Khánh Hòa vẫn sử dụng kết quả rà soát, chuyển loại rừng được phê duyệt tại Quyết định số 1440/QĐ-UBND ngày 15/5/2019 và quyết định công bố hiện trạng rừng hằng năm làm căn cứ xác định quy hoạch 03 loại rừng trong công tác quản lý, bảo vệ và phát triển rừng trên địa bàn tỉnh.

Đối với phần diện tích khoảng 265,63 ha thuộc xã Suối Dầu, theo Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2045, khu vực này được định hướng là đất rừng sản xuất và một phần sông, suối, kênh rạch; thuộc phân khu sinh thái núi Cù Hin với mục tiêu tôn tạo, bảo vệ cảnh quan sinh thái. Vì vậy, việc đưa khu vực này vào phạm vi dự án với mục tiêu quản lý, bảo vệ rừng đối với các khu vực được quy hoạch là đất rừng sản xuất, nhằm tôn tạo cảnh quan cho dự án là phù hợp với định hướng quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Căn cứ các nội dung nêu trên, toàn bộ diện tích Dự án Khu đô thị phức hợp núi Cù Hin nằm ngoài quy hoạch 03 loại rừng; hiện trạng khu vực dự án gồm diện tích có rừng trồng và diện tích không có rừng. Việc triển khai dự án, trong đó có mục tiêu quản lý, bảo vệ rừng đối với khu vực được quy hoạch là đất rừng sản xuất nhằm tôn tạo cảnh quan cho dự án, là phù hợp với Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 895/QĐ-TTg và phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm được phê duyệt tại Quyết định số 205/QĐ-TTg.

2. Về rà soát các dự án trong phạm vi đề xuất thực hiện dự án của nhà đầu tư:

Qua rà soát; khu vực nhà đầu tư đề xuất có:

(1) Dự án Sân golf và Biệt thự sinh thái Cam Ranh:

Khu vực nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án, trước đây có dự án Sân golf và Biệt thự sinh thái Cam Ranh của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Nha Trang thực hiện (theo Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000076 do UBND tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 29/4/2008, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 28/12/2014). Ngày 30/8/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) đã ban hành Quyết định số 157/QĐ-SKHĐT về việc chấm dứt hoạt động và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư của dự án.

(2) Dự án Khu biệt thự Cam Hải Đông:

Ngày 06/5/2026, Sở Tài chính đã tổ chức họp rà soát dự án Khu biệt thự Cam Hải Đông xã Suối Dầu và Xã Cam Lâm của Công ty Cổ phần Đất Mới. Theo đó, Sở Tài chính đã chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan và Công ty Cổ phần Đất Mới để trao đổi việc chấm dứt hoạt động của dự án theo quy định.

Ngày 08/5/2026, Sở Tài chính có Văn bản số 5838/STC-ĐTNNNS báo cáo UBND tỉnh xem xét chấm dứt hoạt động của dự án. Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính, UBND tỉnh đã có Văn bản số 6194/UBND-XDND ngày 08/5/2026 đồng ý chủ trương chấm dứt hoạt động Dự án nêu trên và giao cho Sở Tài chính khẩn trương thực hiện thủ tục chấm dứt dự án theo thẩm quyền. Sở Tài chính đã ban hành Quyết định số 169/QĐ-STC ngày 11/5/2026 chấm dứt hoạt động dự án Khu biệt thự Cam Hải Đông.

Trên đây là nội dung UBND tỉnh 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.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: TC, NNMT, XD;
- VPUB tỉnh: LĐVP, TH, KT, XDND;
- Lưu: VT, SV, TV.

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

Trần Hòa Nam