

UBND TỈNH KHÁNH HÒA
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ
VÂN PHONG

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

Số: /KKT-QLĐTDN
V/v hướng dẫn lập hồ sơ điều chỉnh dự án
Khả thi xây dựng Khu dân cư Ninh Long
của Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long

Khánh Hòa, ngày tháng 5 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long.

Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong (Ban Quản lý) nhận văn bản số 18/2025/CV-PLDA/HCNL ngày 05/5/2025 của Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long (Công ty) về đề xuất về phương án thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Ninh Long và văn bản số bản số 16/2025/CV-PLDA/HCNL ngày 28/4/2025 về đề xuất kế hoạch phát triển dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm 2 thị xã Ninh Hòa.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 5549/UBND-KT ngày 09/5/2025 về việc kiểm tra, xử lý đề nghị của Công ty CP Hoàn Cầu Ninh Long; trên cơ sở quy định pháp luật và đề xuất của Công ty, Ban Quản lý có ý kiến như sau:

1. Về thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Ninh Long:

Dự án khả thi xây dựng Khu dân cư Ninh Long được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2628778248, chứng nhận lần đầu ngày 14/05/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 24/05/2019 đến nay thời hạn thực hiện dự án đã hết (*đến tháng 12/2020 hoàn thành xây dựng và đưa dự án vào hoạt động giai đoạn I*).

Ngày 24/04/2025, Ban Quản lý đã có văn bản số 993/ KKT-QLĐTDN trả lời kiến nghị của Công ty; theo đó, đề nghị Công ty nghiên cứu điều chỉnh dự án theo hướng giảm phần diện tích đất quy hoạch KCN ra khỏi dự án khu dân cư Ninh Long để hoàn chỉnh hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét tiếp tục triển khai dự án khu dân cư theo quy hoạch được duyệt.

Ngày 05/5/2025, UBND tỉnh ban hành văn bản số 5232/UBND-XDND về việc xử lý kết quả rà soát dự án Khu dân cư Ninh Long của Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long; theo đó, giao Ban Quản lý hướng dẫn chủ đầu tư dự án Khu dân cư Ninh Long thực hiện các quy trình, thủ tục cần thiết theo đúng quy định pháp luật để sớm triển khai đưa dự án vào hoạt động.

Hiện nay, Đồ án quy hoạch phân khu 17 (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp tập trung Bắc Hòn Hèo đã được HĐND tỉnh thông qua, dự kiến UBND tỉnh sẽ phê duyệt trong tháng 05/2025.

Do vậy, Ban Quản lý đề nghị quý Công ty khẩn trương lập hồ sơ điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2628778248, chứng nhận thay đổi lần thứ 01

ngày 24/05/2019. Thành phần hồ sơ quy định theo Khoản 1¹ Điều 44 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư nộp về Ban Quản lý để được xem xét theo quy định. Ngoài ra, đề nghị Công ty cung cấp bản vẽ thể hiện ranh giới tọa độ khu vực đề xuất, thể hiện tình trạng giải phóng mặt bằng của dự án đến thời điểm này.

* Lưu ý: Về các nội dung điều chỉnh: Ban Quản lý đề nghị Công ty căn cứ quy hoạch chung KKT Vân Phong, quy hoạch 1/2.000 phân khu 17, các quy hoạch chuyên ngành và các quy định của pháp luật liên quan (luật kinh doanh Bất động sản; luật Nhà ở...), để nghiên cứu đề xuất nội dung điều chỉnh phù hợp; xác định rõ cơ sở pháp lý, lý do đề nghị điều chỉnh và cung cấp các tài liệu pháp lý liên quan (*đặc biệt là các mục tiêu liên quan đến kinh doanh bất động sản như xây dựng kinh doanh nền đất ở theo hình thức cho thuê, cho thuê mua hoặc bán...*).

2. Về đề xuất thực hiện dự án đầu tư Khu Công nghiệp Ninh Diêm 2:

Công ty đề xuất kế hoạch phát triển dự án Khu công nghiệp Ninh Diêm 2 thị xã Ninh Hòa tại văn bản số bản số 16/2025/CV-PLDA/HCNL ngày 28/4/2025, với nội dung chủ yếu sau:

+ Tổng mức đầu tư khoảng **2.732.810.000.000** đồng.

+ Diện tích: 209,59 ha (*phạm vi ranh giới của dự án nằm trong dự án khu dân cư Ninh Long do Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các hộ gia đình, cá nhân với diện tích 84,06/209,59 ha, đạt 37,24%*).

Căn cứ phương án phát triển Khu công nghiệp tại Phụ lục 2 kèm theo Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, KCN Ninh Diêm 02 được quy hoạch 215 ha, định hướng phát triển sau năm 2030. Như vậy, chỉ tiêu đất Khu công nghiệp Ninh Diêm 2 trong giai đoạn 2025 đến 2030 chưa được phân bổ.

Đồng thời, theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 27/3/2023, vị trí xây dựng KCN Ninh Diêm 2 (*khoảng 215 ha*) thuộc Phân khu 17, thị xã Ninh Hòa được định hướng quy hoạch là **Khu vực dự kiến phát triển công nghiệp thuộc quy hoạch dài hạn sau năm 2030**; Và theo Đồ án quy hoạch phân khu 17 (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và công nghiệp tập trung Bắc Hòn Hèo đã được HĐND tỉnh thông qua, dự kiến UBND tỉnh sẽ phê duyệt trong tháng 05/2025 vị trí đề xuất xây dựng KCN Ninh Diêm 2 được quy hoạch là đất nông nghiệp, đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông, ao hồ.

¹ - Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư (Mẫu A.I.11.h ban hành kèm theo Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023);

- Báo cáo tình hình triển khai dự án đầu tư đến thời điểm điều chỉnh (Mẫu A.I.12 ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021);

- Quyết định của nhà đầu tư về việc điều chỉnh dự án đầu tư đối với nhà đầu tư là tổ chức;

- Giải trình hoặc cung cấp tài liệu liên quan đến việc điều chỉnh những nội dung quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều 33 của Luật Đầu tư (nếu có).

Do đó, đề xuất thực hiện dự án của Công ty trong thời điểm này là chưa phù hợp với quy hoạch tỉnh Khánh Hòa, quy hoạch KKT Vân Phong nên Ban Quản lý chưa có cơ sở xem xét, hướng dẫn Công ty lập hồ sơ đề xuất.

3. Về đề xuất thực hiện dự án đầu tư Khu Công nghiệp Ninh Diêm 3:

Công ty đề xuất thực hiện dự án đầu tư Khu Công nghiệp Ninh Diêm 3 trên **cơ sở tách dự án** Khu dân cư Ninh Long (gồm dự án thực hiện mục tiêu phát triển khu dân cư và dự án thực hiện mục tiêu phát triển Khu công nghiệp) với định hướng quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị và Công nghiệp Bắc Hòn Hèo, với thông tin chủ yếu như sau:

+ Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất (trong đó Công ty đã cử người đại diện thỏa thuận nhận chuyển nhượng với các hộ dân trong khu vực dự án Khu dân cư Ninh Long với diện tích: 239,93 ha/286,79ha đạt 83,6% diện tích dự án theo chỉ đạo của Tỉnh ủy tại Thông báo số 498-TB/TU ngày 20/7/2005 và văn bản số 3555/UBND - XDND ngày 18/8/2005 của UBND tỉnh Khánh Hòa).

+ Diện tích: **286,79** ha thuộc phường Ninh Diêm, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa.

+ Tổng vốn đầu tư: 4.039.796.000.000 đồng

- **Về nội dung tách dự án:** Ban Quản lý đã có ý kiến tại văn bản số 993/KKT-QLĐTDN ngày 24/04/2025; theo đó, đã có đánh giá việc nhà đầu tư kiến nghị cho phép tách dự án thành hai dự án trong đó gồm 01 dự án thực hiện mục tiêu phát triển công nghiệp là 257,5 ha là chưa phù hợp với quy mô và định hướng phát triển của 02 KCN Ninh Diêm 3 và Ninh Diêm 2. Ban quản lý đã đề nghị Công ty rà soát, nghiên cứu lại để chọn hình thức điều chỉnh dự án phù hợp với quy định pháp luật, phù hợp với các quy hoạch đã phê duyệt và có tính khả thi trong quá trình triển khai.

Công ty có thể nghiên cứu theo hướng, sau khi đề xuất giảm diện tích KCN ra khỏi khu dân cư Ninh Long, lập hồ sơ đề xuất KCN Ninh Diêm 3 theo quy mô diện tích phù hợp với Phương án phát triển Khu công nghiệp tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quy hoạch tỉnh, Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong, Quy hoạch phân khu xây dựng phân khu 17 được duyệt. Việc xem xét chấp thuận chủ trương và lựa chọn nhà đầu tư sẽ được Ban Quản lý thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư và các quy định pháp luật liên quan.

Do đó, đề nghị Công ty nghiên cứu ý kiến của Ban quản lý tại văn bản văn bản số 993/ KKT-QLĐTDN ngày 24/04/2025 để triển khai lập hồ sơ đề xuất dự án KCN Ninh Diêm 3 phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

- Về thỏa thuận quyền sử dụng đất:

Theo ý kiến của Công ty tại văn bản số 18/2025/CV-PLDA/HCNL ngày 05/5/2025, Công ty đã thỏa thuận quyền sử dụng đất **211,95 ha/286,79 ha** (đạt

73,9%) và đề nghị được thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư. Tuy nhiên, Công ty chưa đính kèm các văn bản pháp lý chứng minh việc Công ty đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

Ngoài ra, phần diện tích của dự án Khu dân cư Ninh Long nằm trong Khu công nghiệp Ninh Diêm 3 là khoảng **140,5 ha**, phần còn lại diện tích của KCN Ninh Diêm 3 khoảng 149,5 ha là ngoài ranh dự án KDC Ninh Long. Do đó, việc Công ty đã thỏa thuận quyền sử dụng đất của người dân ngoài ranh dự án khi chưa có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thực hiện việc chuyển nhượng này để thực hiện dự án KCN Ninh Diêm 3, Ban quản lý chưa đủ cơ sở để đánh giá có phù hợp với quy định pháp luật hay không.

Vì vậy, Ban quản lý đề nghị Công ty gửi kèm toàn bộ các tài liệu pháp lý liên quan đến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty đến Ban quản lý **trước ngày 23/5/2025**, để có cơ sở triển khai lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan liên quan và báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh về nội dung này.

Trên đây là các ý kiến trả lời cho các đề xuất của Công ty, Ban Quản lý thông báo để quý Công ty biết và thực hiện,

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c, VBĐT);
- Phòng QLXDMT; (VBĐT)
- Lưu: VT, QLĐTĐN, NTH, 02.

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Lê Hồng Phương