

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 trả lời về kiến nghị của Công ty
Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long

Khánh Hòa, ngày tháng 4 năm 2025

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

Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong (Ban Quản lý) nhận được Báo cáo số 10/2025/BC-PLDA/HCNL về việc tình hình thực hiện dự án đầu tư khu dân cư Ninh Long và văn bản số 13/2025/CV-PLDA/HCNL ngày 10/04/2025 về việc đề xuất tháo gỡ khó khăn, vướng mắc Dự án Khu dân cư Ninh Long của Công ty Cổ phần Hoàn Cầu Ninh Long (Công ty).

Qua xem xét đề xuất và kiến nghị của Công ty tại các văn bản trên và căn cứ quy định pháp luật hiện hành, Ban Quản lý có ý kiến như sau:

1. Về kiến nghị dự án được tiếp tục triển khai:

Dự án Khả thi xây dựng Khu dân cư Ninh Long nằm trong danh sách các dự án rà soát theo chỉ đạo tại Kế hoạch của UBND tỉnh về việc kiểm tra, rà soát các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, chậm tiến độ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo kế hoạch số 482/KH-UBND ngày 24/10/2022 (được thay thế bằng kế hoạch 541/KH-UBND ngày 19/9/2023).

Ngày 17/4/2025, Ban Quản lý đã có văn bản số 903/KKT-QLĐTDN báo cáo UBND tỉnh kết quả rà soát dự án Khu dân cư Ninh Long; theo đó, trên cơ sở kết quả rà soát, Ban Quản lý đã kiến nghị UBND tỉnh sau khi quy hoạch phân khu 17 được phê duyệt, cho phép triển khai thủ tục điều chỉnh dự án theo quy định pháp luật sau khi nhận hồ sơ điều chỉnh của nhà đầu tư. Trong quá trình thẩm định, Ban Quản lý sẽ triển khai lấy ý kiến các cơ quan liên quan (trong đó có Bộ Công an¹, Bộ Quốc phòng...) và dựa trên kết quả thanh tra, kiểm tra của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc chậm đưa đất vào sử dụng² để đánh giá thẩm định và báo cáo UBND tỉnh và các cơ quan Đảng theo thẩm quyền. Hiện nay, Ban Quản lý đang chờ ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh về nội dung trên.

2. Về kiến nghị điều chỉnh dự án theo hình thức tách dự án Khu dân cư Ninh Long thành hai dự án thành phần (gồm dự án thực hiện mục tiêu phát triển khu dân cư và dự án thực hiện mục tiêu phát triển Khu công nghiệp):

Theo đề án Điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/3/2023, khu đất dự án của Công ty có khoảng 101,86 ha được quy hoạch định hướng là đất dự kiến phát triển công

¹ Theo Văn bản số 72/CV-CAT (ANKT) ngày 06/01/2025 của Công an tỉnh Khánh Hòa;

² Theo văn bản số 388/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/01/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

nghiệp (định hướng sau năm 2030 là một phần của KCN Ninh Diêm 2); khoảng 136,33 ha được quy hoạch định hướng là đất phát triển công nghiệp (định hướng là một phần của KCN Ninh Diêm 3); phần còn lại của dự án được quy hoạch là đất phát triển dân cư đô thị, đất phát triển hỗn hợp, đất dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, giao thông,

Theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phân khu 17 đang trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, khu đất dự án của Công ty có khoảng 114,43 ha được quy hoạch là đất sản xuất công nghiệp, kho bãi (là một phần của KCN Ninh Diêm 3), phần còn lại của dự án được quy hoạch là đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất nông nghiệp, giao thông,

Như vậy, để có thể xem xét tiếp tục triển khai dự án Khả thi xây dựng Khu dân cư Ninh Long, nhà đầu tư phải thực hiện điều chỉnh dự án **phù hợp với quy hoạch phân khu 17** sau khi được phê duyệt.

Theo kiến nghị của Công ty tại văn bản số 13/2025/CV-PLDA/HCNL ngày 10/04/2025, Công ty đề xuất điều chỉnh, bổ sung mục tiêu dự án, điều chỉnh gia hạn tiến độ thực hiện dự án và cho phép tách dự án Khu dân cư Ninh Long thành hai dự án thành phần nhằm phù hợp với mục tiêu quy hoạch của Quy hoạch chung KKT Vân Phong được phê duyệt.

Theo quy định tại Khoản 01 Điều 41 Luật Đầu tư, nhà đầu tư có thể thực hiện điều chỉnh dự án với **nhiều hình thức khác nhau** và phải phù hợp với quy định pháp luật, trong đó có hình thức tách dự án. Việc điều chỉnh dự án trong trường hợp tách dự án đã được quy định cụ thể tại Điều 50 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021.

Theo 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 (Quyết định 318), KCN Ninh Diêm 3 giai đoạn 1& 02 được quy hoạch 290 ha; KCN Ninh Diêm 02 được quy hoạch 215 ha. Tuy nhiên, qua rà soát, phần diện tích của Công ty sau khi tách ra, có một phần thuộc KCN Ninh Diêm 3 (khoảng 112,78 ha), định hướng phát triển trước năm 2030 và 1 phần thuộc KCN Ninh Diêm 2 (khoảng 101,86 ha), định hướng phát triển sau năm 2030. Như vậy, 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 trên.

Do đó, 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, theo đó Công ty có thể 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.

Đối với đề xuất đầu tư KCN, sau khi đề xuất giảm diện tích KCN ra khỏi khu dân cư, nhà đầu tư có thể nghiên cứu lập hồ sơ đề xuất KCN 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.

Về thời gian nộp hồ sơ: Ngày 19/11/2024, Ban Quản lý có văn bản số 2977/KKT-QLĐT đề nghị Công ty lập hồ sơ điều chỉnh dự án Khả thi khu dân cư Ninh Long; ngày 29/11/2024 Công ty có văn bản số 18/2024/CV-PLDA/HCNL báo cáo: *“Ban Quản lý xem xét cho Công ty được nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh sau khi quy hoạch phân khu 17 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”*.

Hiện nay, Quy hoạch phân khu 17 đang ở bước trình HĐND tỉnh, dự kiến phê duyệt trong tháng 4/2025. Do đó, Ban Quản lý đề nghị Công ty khẩn trương hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh dự án để ngay sau khi quy hoạch phân khu được duyệt, Công ty nộp hồ sơ cho Ban Quản lý để triển khai thủ tục điều chỉnh theo quy định pháp luật.

Ban quản lý thông tin để Công ty được biết và thực hiện./.

(Đính kèm các văn bản có liên quan).

Nơi nhận:

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

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Lê Hồng Phương