UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 13991 /SNNMT-QLĐĐ V/v lấy ý kiến về đề xuất bổ sung vào danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án Trường liên cấp quốc tế, phường Hội An Tây	*Đà Nẵng, ngày 03 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn số 12799/STC-KTTN ngày 15/9/2026 của Sở Tài chính về việc lấy ý kiến về đề xuất bổ sung vào danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án Trường liên cấp quốc tế tại phường Hội An Tây; theo đó, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến về lĩnh vực đất đai đối với đề xuất của UBND phường Hội An Tây liên quan đến khu đất dự kiến đầu tư dự án (trong đó, có bao gồm ý kiến về các nội dung liên quan đến phần diện tích đất có liên quan đến việc thực hiện dự án, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, v.v..). Qua kiểm tra hồ sơ, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất

- Theo đề xuất dự án đầu tư mà UBND phường Hội An Tây được gửi kèm theo Công văn số 12799/STC-KTTN ngày 15/9/2026 của Sở Tài chính thì dự án có mục tiêu là: "Đầu tư xây dựng Trường liên cấp quốc tế theo mô hình giáo dục liên cấp từ Mầm non đến Trung học phổ thông đạt tiêu chuẩn quốc tế; xây dựng môi trường giáo dục hiện đại, tiên tiến, đáp ứng nhu cầu học tập ngày càng tăng của học sinh trong và ngoài thành phố. Dự án góp phần thực hiện chủ trương xã hội hóa giáo dục, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, thu hút các chuyên gia, nhà đầu tư, người nước ngoài đến sinh sống và làm việc tại thành phố Đà Nẵng; đồng thời tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao vị thế của địa phương trong lĩnh vực giáo dục chất lượng cao". Đối chiếu với quy định pháp luật đất đai thì dự án có mục đích sử dụng đất là đất xây dựng công trình sự nghiệp.

- Theo phương án phân bổ và khoanh vùng các chỉ tiêu sử dụng đất tích hợp tại quy hoạch thành phố thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 của tỉnh Quảng Nam (cũ) đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 17/01/2024 và được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 773/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng thì vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án được xác định với mục đích sử dụng đất là đất hỗn hợp, ký hiệu **ODT** (TMD, DNL, CCC, PNK).

- Tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 49/2025/NĐ-CP hướng dẫn điểm b khoản 3 Điều 12 Nghị Quyết 254/2025/QH15 quy định về chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất như sau:

"1. Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt thì tiếp tục áp dụng để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch. Việc điều chỉnh phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 65 của Luật Đất đai và được phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch tỉnh theo quy định của pháp luật về quy hoạch."

- Tại khoản 2 Điều 22 Nghị định 151/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định: *"2. Các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp được tiếp tục sử dụng quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 trên địa bàn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp để làm căn cứ thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo các đơn vị hành chính mới."*

- Tại khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 66.3/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh quy định:

"Điều 2. Quy định về biện pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã

2. Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai."

- Tại điểm b khoản 3 Điều 12[1] Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định:

"Điều 12. Tổ chức thực hiện

3. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình, có trách nhiệm:

b) Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026 - 2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Các địa phương khi tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử

[1] Điểm b, khoản 3 Điều 12 của Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 11 tháng 12 năm 2025

dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương đến từng đơn vị hành chính cấp xã."

Như vậy, phương án phân bổ và khoanh vùng các chỉ tiêu sử dụng đất tích hợp tại quy hoạch thành phố thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 của tỉnh Quảng Nam (cũ) đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 17/01/2024 và được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 773/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng chưa được bố trí chỉ tiêu đất xây dựng công trình sự nghiệp (DSN) tại vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án Trường liên cấp quốc tế.

Tuy nhiên, Sở Nông nghiệp và Môi trường xét thấy dự án Trường liên cấp quốc tế mang tính chất phục vụ cộng đồng, phù hợp với nhu cầu phát triển trên địa bàn phường Hội An Tây. Do đó, đề nghị UBND phường Hội An Tây căn cứ chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của thành phố phân bổ cho đơn vị phường Hội An Tây, để sắp xếp, bố trí, tính toán cơ cấu sử dụng đất trên địa bàn phường để triển khai thực hiện dự án.

Đồng thời, đề nghị UBND phường Hội An Tây khẩn trương liên hệ với Sở Xây dựng để cập nhật đề xuất dự án vào quy hoạch chung của thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chín phủ phê duyệt tại Quyết định 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 làm cơ sở để triển khai dự án.

2. Về điều kiện giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất

Theo hồ sơ do Sở Tài chính cung cấp Công văn số 12799/STC-KTTN ngày 15/9/2026 thì đề xuất dự án "Trường liên cấp quốc tế, phường Hội An Tây" có diện tích khoảng 1,5ha. Theo nội dung phản ánh của UBND phường Hội An Tây tại Tờ trình số 111/BC-UBND ngày 14/8/2026 thì khu đất đề xuất thực hiện dự án có diện tích khoảng 15.000 m² (1,5 ha), thuộc vị trí số 9, Phân khu 1, Khu đô thị An Bàng, phường Hội An Tây, thành phố Đà Nẵng. Tại vị trí này hiện nay, tổng cộng có 35 thửa đất (tương ứng với 35 hồ sơ) nằm trong danh sách thu hồi và bồi thường. Tổng diện tích của các thửa đất này là 13.142,2 m². Tính đến thời điểm hiện tại, toàn bộ 35 thửa đất đã hoàn thành công tác phê duyệt phương án bồi thường và chi trả tiền cho các hộ dân theo các quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, hiện trạng khu đất này được xác định là đất sạch, đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. Theo kết quả khảo sát hiện trạng, khu đất cơ bản bằng phẳng, thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng công trình giáo dục. Hiện khu đất chưa có công trình xây dựng kiên cố, không có hoạt động sản xuất kinh doanh và không ảnh hưởng đến khu dân cư hiện hữu.

Tại Tờ trình số 111/BC-UBND ngày 14/8/2026, UBND phường Hội An Tây đề xuất bổ sung danh mục khu đất thực hiện dự án "Trường liên cấp quốc tế, phường Hội An Tây" vào <u>danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất</u>.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai 2024:

"Điều 125. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này;"

Theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 126 Luật Đất đai 2024:

*"**Điều 126. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất***

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương;

b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

2. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất có phần diện tích thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất.

3. Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm:

a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 3 Điều này và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực."

Nhận thấy dự án thuộc danh mục thu hồi đất tại khoản 16 Điều 79 Luật Đất đai, trong trường thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì dự án phải đáp ứng các điều kiện đấu thầu theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 126 Luật Đất đai 2024. Do đó, đề nghị Sở Tài chính trình phê duyệt danh mục các khu đất thực

hiện đấu thầu làm cơ sở triển khai thực hiện các việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định. Đồng thời, khi triển khai tổ chức đấu thầu thì UBND phường Hội An Tây hoặc Cơ quan được giao tổ chức đấu thầu phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2024, trong đó có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như trên để Sở Tài chính tổng hợp, phục vụ các công việc có liên quan./.

***Nơi nhận*:**
- Như trên;
- UBND thành phố (để B/cáo);
- GĐ và PGĐ Sở: A.Lâm;
- UBND phường Hội An Tây;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố;
- Các phòng: KTĐ; PCKT;
- Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố;
- Lưu: VT, QLĐĐ(Hiệp).

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Phạm Nam Sơn

minhlh6 - 18/11/2026 08:28:43 - minhlh6 - minhlh6 - minhlh6