

Số -CV/ĐU

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2026

Về Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí
điểm trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo Nghị quyết số
171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội

Kính gửi: Thường trực Tỉnh ủy

Trên cơ sở tham mưu, đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số /SNNMT-QLĐĐ ngày /6/2026 về việc đề xuất Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171; ý kiến biểu quyết thống nhất của thành viên UBND tỉnh và Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh (bằng phiếu biểu quyết); Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất nội dung báo cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh và báo cáo Thường trực Tỉnh ủy các nội dung sau:

Thực hiện Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội; Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã kịp thời ban hành các Thông báo⁽¹⁾ về việc đăng ký thực hiện dự án nhà ở thương mại theo Nghị quyết số 171 của Quốc hội. Hết thời hạn đăng ký, đã có 14 tổ chức đề xuất đăng ký 16 khu đất đưa vào danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm. Sau khi rà soát, căn cứ điều kiện tiêu chí đưa vào danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 và khoản 6 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP kết quả có 13 khu đất đáp ứng điều kiện tiêu chí đưa vào Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm.

Trên cơ sở quan điểm tại Tờ trình số 12/TTr-BNNMT ngày 21/3/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường trình dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 nhằm đảm bảo tính khả thi, tiết kiệm, hiệu quả đồng thời kết hợp với giải quyết những dự án còn vướng mắc, tồn đọng do sự chồng chéo, bất cập của hệ thống pháp luật tạo sự đồng bộ, thống nhất; theo đó, trước mắt chỉ xem xét thực hiện đối với các dự án đã được Nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc đã chấm dứt dự án để triển khai hình thức đầu tư phù hợp nhưng đến nay chưa triển khai thực hiện do vướng mắc các quy định của pháp luật. Sau khi rà soát có 02 khu đất đủ điều kiện gồm: (1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị mới Sông Lam đề xuất với diện tích 8,18ha để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Sông Lam tại xã Nghi Xuân và (2) Công ty Cổ phần dịch vụ và thương mại Phương Phương đề

⁽¹⁾ Các Thông báo: số 185/TB-SNNMT ngày 18/4/2025 và số 865/TB-SNNMT ngày 13/8/2025.

xuất với diện tích 6,34ha để thực hiện dự án Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ nhà ở Sông Đông tại phường Thành Sen.

Đối với khu đất đề xuất dự án Khu đô thị mới Sông Lam: Trước đây là dự án Khu du lịch sinh thái và Khách sạn tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 28121000006, cấp ngày 30/01/2007, cho thuê đất vào mục đích đất thương mại dịch vụ. UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 55/QĐ-UBND ngày 19/8/2021 cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị mới Sông Lam thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Sông Lam. Tại thời điểm điều chỉnh chủ trương đầu tư, khu đất đề xuất điều chỉnh đang là đất thương mại dịch vụ, không có đất ở nên theo quy định của Luật Nhà ở là chưa phù hợp, đến nay chưa triển khai thực hiện dự án nhà ở theo chủ trương đã được điều chỉnh. Do đó, việc đưa dự án vào danh mục các dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 của Quốc hội là cần thiết để có cơ sở triển khai thực hiện dự án đảm bảo quy định.

Đối với Khu đất đề xuất thực hiện dự án Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ nhà ở Sông Đông: Dự án do Công ty cổ phần Dịch vụ và Thương mại Phương Phương thực hiện, đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp thể thao, nhà ở Sông Đông tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Thành Sen) tại Quyết định số 1876/QĐ-UBND ngày 08/7/2016, điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1119/QĐ-UBND ngày 16/4/2018; báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 2802/QĐ-UBND ngày 22/8/2019; phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 772/QĐ-UBND ngày 15/3/2019. Quá trình tổ chức thực hiện gặp nhiều khó khăn vướng mắc về quy định pháp luật, Công ty đã đề xuất chấm dứt dự án đầu tư và Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) đã ban hành Thông báo số 240/TB-SKHĐT ngày 09/6/2020 về việc chấm dứt hoạt động dự án nêu trên. UBND tỉnh có Văn bản số 3568/UBND-XD ngày 05/6/2020 giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khu vực dự án; phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 3582/QĐ-UBND ngày 23/10/2020; phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 3712/QĐ-UBND ngày 12/11/2021. Tuy nhiên, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh chưa hoàn thành công tác bồi thường GPMB dự án, chưa đủ cơ sở để chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và quyết định hình thức lựa chọn nhà đầu tư là đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đầu tư. Tại thời điểm thực hiện công tác giải phóng mặt bằng thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, pháp luật đất đai chưa quy định việc thu hồi bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích Công ty đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình cá nhân. Mặt khác, chưa có phương án xử lý hoàn trả giá trị bồi thường mà nhà đầu tư đã bỏ ra trước đây. Theo quy định Luật Đất đai 2024, dự án không thuộc đối tượng Nhà nước thu

hồi đất; đã được HĐND tỉnh đưa ra khỏi Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất tại Nghị quyết số 300/NQ-HĐND ngày 10/12/2025. Mặt khác, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở nên dự án vướng mắc không thể thực hiện. Đến nay, chưa triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch đã phê duyệt. Do đó, việc đưa dự án vào danh mục các dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 của Quốc hội là cần thiết để có cơ sở triển khai thực hiện dự án đảm bảo quy định.

Để thống nhất trong lãnh đạo, chỉ đạo, căn cứ quy định quy định tại điểm c khoản 4 Điều 3 Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 05/12/2025 của Tỉnh ủy về quy chế làm việc của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XX, nhiệm kỳ 2025 - 2030, Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Thường trực Tỉnh ủy xem xét, cho ý kiến về Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội để chỉ đạo UBND tỉnh triển khai các nội dung tiếp theo đảm bảo theo đúng quy định.

Kính đề nghị Thường trực Tỉnh ủy xem xét, có ý kiến./.

Nơi nhận:

- Như trên,
- Thường trực Tỉnh ủy,
- BTV Đảng ủy UBND tỉnh,
- BTV Đảng ủy các cơ quan Đảng tỉnh,
- Văn phòng Tỉnh ủy,
- Văn phòng UBND tỉnh,
- Sở Nông nghiệp và Môi trường,
- Lưu: Văn phòng Đảng ủy, NL, NL₂.

**T/M BAN THƯỜNG VỤ
PHÓ BÍ THƯ**

**PHỤ LỤC 01: DANH MỤC KHU ĐẤT DỰ KIẾN THỰC HIỆN DỰ ÁN THÍ ĐIỂM THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 171/2024/QH15
NGÀY 30 THÁNG 11 NĂM 2024 CỦA QUỐC HỘI**

(Kèm theo Văn bản số -CV/ĐU ngày tháng năm 2026 của Đảng ủy UBND tỉnh)

STT	Tên tổ chức đăng ký thực hiện dự án	Địa chỉ tổ chức đăng ký thực hiện dự án	Tên dự án	Địa điểm thực hiện (cấp huyện)	Tổng diện tích khu đất thực hiện dự án (ha)	Trong đó		Tổng mức đầu tư dự kiến (triệu đồng)	Thời gian, tiến độ thực hiện	Sơ đồ, vị trí, ranh giới khu đất trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc bản đồ quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị	
						Diện tích đất ở trong dự án (bao gồm diện tích đất ở hiện hữu và đất ở dự kiến chuyển mục đích sử dụng thành đất ở) (ha)	Diện tích đất trồng lúa (phải chuyển mục đích) (ha)				
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Phương Phương	Số 48, đường Trường Chinh, phường Trần Phú, TP Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ, nhà ở Sông Đông tại P. Thạch Linh, TP. Hà Tĩnh	Phường Thành Sen	6,34		5,04	700.000	36 tháng kể từ thời điểm phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư	Phụ lục số 1.1	
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị mới Sông Lam	Khối 2, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh	Đầu tư xây dựng khu đô thị mới sông Lam	Xã Nghi Xuân	8,18			886.233	Đến quý IV/2029	Phụ lục số 1.2	
Tổng cộng								14,52		5,04	

PHỤ LỤC SỐ 1.1

(Kèm theo Văn bản số -CV/ĐU ngày tháng năm 2026 của Đảng ủy UBND tỉnh)

1. Tên dự án: Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ, nhà ở Sông Đông tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh.
2. Địa điểm thực hiện dự án: phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh.
3. Diện tích: 6,34ha.
4. Vị trí



PHỤ LỤC SỐ 1.2

(Kèm theo Văn bản số -CV/ĐU ngày tháng năm 2026 của Đảng ủy UBND tỉnh)

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng khu đô thị mới sông Lam.
2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.
3. Diện tích: 8,18ha.
4. Vị trí

