

Số: /SNNMT-QLĐĐ

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2026

V/v tham gia ý kiến liên quan đến đồ án Quy
hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án
Khách sạn May Home Đà Nẵng tại thửa đất
số 148 và 149, tờ bản đồ số 84, phường An
Hải, thành phố Đà Nẵng

Kính gửi: Công ty Cổ phần May Home Apartment

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được văn bản số 01/TT-CT đề ngày 24/4/2026 của Công ty Cổ phần May Home Apartment về việc lấy ý kiến về pháp lý đất đai, tiến độ sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính liên quan đến đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 dự án Khách sạn May Home Đà Nẵng tại thửa đất số 148 và 149, tờ bản đồ số 84 trên đường Hồ Nghinh, thuộc KDC An Cư 4, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng. Về vấn đề này, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về hồ sơ pháp lý khu đất

a) Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 84

Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 026407 ngày 20/3/2013 cho ông Trần Văn Minh và bà Huỳnh Thị Tám, thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số 20 (nay là thửa đất số 148), tờ bản đồ số B2.9 (nay là tờ bản đồ số 84); địa chỉ: KDC An Cư 4, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà (nay là phường An Hải), thành phố Đà Nẵng; diện tích: 118,3m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ngày 30/5/2014, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng tại quận Sơn Trà đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên ông Nguyễn Đình Luyện và bà Trần Thị Sương.

Ngày 28/8/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực II đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên ông Tạ Văn Cường và bà Phạm Thị Tuyên.

Ngày 30/10/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực II đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng 118,3m² từ Đất ở tại đô thị thành Đất thương mại, dịch vụ.

b) Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 84

Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810139 ngày 07/4/2015 cho ông Lưu Hải Quân và bà Phạm Thị Hương Lan, thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số 19 (nay là thửa đất số 149), tờ bản đồ số B2.9 (nay là tờ bản đồ số 84); địa chỉ: KDC An Cư 4, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà (nay là phường An Hải), thành phố Đà

Năng; diện tích: 118,2m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng: 75,2m²; diện tích xây dựng: 155,1 m².

Ngày 25/4/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên ông Nguyễn Đình Luyện và bà Trần Thị Sương.

Ngày 28/8/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực II đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên ông Tạ Văn Cường và bà Phạm Thị Tuyên.

Ngày 30/10/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực II đăng ký biến động diện tích xây dựng và diện tích sử dụng thành 0m² do chủ sử dụng đất đã tháo dỡ nhà.

Ngày 30/10/2025, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Khu vực II đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng 118,2m² từ Đất ở tại đô thị thành Đất thương mại, dịch vụ.

2. Về quy hoạch sử dụng đất

Theo sơ đồ định hướng phân vùng tổng hợp sử dụng đất được tích hợp trong điều chỉnh quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 đã được Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 773/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 thì vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án Khách sạn May Home Đà Nẵng được xác định với các mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất quốc phòng, đất tín ngưỡng, đất an ninh...¹. Do đó, việc đề xuất sử dụng khu đất nêu trên để thực hiện dự án Khách sạn May Home Đà Nẵng với mục đích sử dụng đất: thương mại, dịch vụ (thuộc nhóm đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp) là cơ bản phù hợp với định hướng sử dụng đất trong điều chỉnh quy hoạch thành phố Đà Nẵng.

3. Về tiến độ sử dụng đất

Thửa đất có GCN số BN 026407 (thửa đất số 148, tờ bản đồ số 84, diện tích 118,3m², loại đất thương mại, dịch vụ) và thửa đất có GCN số BY 810139 (thửa đất số 149, tờ bản đồ số 84, diện tích 118,2m², loại đất thương mại dịch vụ) có cùng địa chỉ tại đường Hồ Nghinh (KDC An Cư 4), phường An Hải, thành phố Đà Nẵng do ông Tạ Văn Cường (sinh năm 1974) và bà Phạm Thị Tuyên (sinh năm 1976) đứng tên người sử dụng đất.

Theo phân cấp quản lý, việc kiểm tra, xem xét tiến độ sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên thuộc thẩm quyền của UBND phường An Hải. Vì vậy, đề nghị Công ty chủ động liên hệ UBND phường An Hải để được kiểm tra, xem xét và hướng dẫn thực hiện theo quy định.

4. Về nghĩa vụ tài chính

¹ Tên, vị trí, quy mô diện tích và ranh giới các dự án sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch cấp dưới (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết...) hoặc khi lập dự án đầu tư.

a) Về việc rà soát dự án theo Kết luận thanh tra số 2852/KL-TTCTP của Thanh tra Chính phủ ngày 02/11/2012

Qua rà soát, lô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 026407 ngày 20/3/2013 và lô đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 810139 cấp ngày 07/4/2015, đều có nguồn gốc là đất được Nhà nước bố trí tái định cư. Do vậy, không thuộc trường hợp rà soát tương tự theo Kết luận số 2852/KL-TTCTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ.

b) Về nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết

Theo hồ sơ quy hoạch do chủ đầu tư cung cấp, các chỉ tiêu quy hoạch chính của dự án như sau:

- Diện tích lô đất: 236,5m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%
- Tầng cao xây dựng: 13 tầng + tum
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 8,85 lần
- Số tầng hầm tối đa: 02 tầng.

Bảng thành phần sử dụng đất

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Công trình khách sạn	189,2	80,00
2	Cây xanh, cảnh quan	17,3	7,32
3	Giao thông nội bộ, sân bãi	30,0	12,68
	TỔNG CỘNG	236,5	100,0

Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

...

d) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

“Điều 36. Tính tiền thuê đất khi thay đổi quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà không thay đổi quyết định cho thuê đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 155, điểm a khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai

1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo đúng quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất thì phải tính lại tiền thuê đất như sau:

1.1. Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê và trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo quy định:

a1) Khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của dự án (nếu có).

a2) Khi có quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án (một phần diện tích dự án) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền thuê đất bằng chênh lệch giữa tiền thuê đất được tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).

Trường hợp không tính hoặc phân bổ được tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được điều chỉnh thì thực hiện tính tiền thuê đất đối với toàn bộ dự án như quy định tại tiết a1 điểm này.”.

- Theo quy định tại điểm a khoản 3 và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

“11. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 36 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

Bổ sung từ “tăng” trước cụm từ “hệ số sử dụng đất” tại tiêu đề khoản 1.

Căn cứ các quy định nêu trên thì trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm tăng hệ số sử dụng đất thì phải xác định nghĩa vụ tài chính.

Do đó, đề nghị nhà đầu tư liên hệ cơ quan có thẩm quyền khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết phải bổ sung, làm rõ các chỉ tiêu quy hoạch trước và sau khi điều chỉnh để có cơ sở cho Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh theo đúng quy định hiện hành. Trường hợp không xác định chỉ tiêu quy hoạch trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch sẽ dẫn đến vướng mắc kéo dài và không xác định được nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

5. Liên quan đến lĩnh vực môi trường

- Đánh giá cụ thể hiện trạng hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường (hệ thống thu gom, lưu giữ, vận chuyển, xử lý chất thải và công trình bảo vệ môi trường khác), hiện trạng hạ tầng xã hội tại khu vực dự án để có cơ sở đề xuất hạ tầng kỹ thuật bảo vệ môi trường, hạ tầng xã hội của dự án.

- Theo nội dung hồ sơ thuyết minh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án kèm theo Văn bản số 01/TT-CT ngày 24/04/2026 của Công ty CP May Home Apartment, phương án thu gom, xử lý nước thải của dự án như sau: *Nước thải sinh hoạt của công trình được xử lý qua trạm xử lý nước thải của dự án, sau đó đầu nối vào điểm tiếp nhận là cống thoát nước chung hiện trạng trên tuyến đường Hồ Nghinh. Sau khi đầu nối, nước thải phát sinh tại dự án được thu gom về tuyến cống bao dọc đường Võ Nguyên Giáp; sau đó chuyển tiếp về Trạm xử lý nước thải Sơn Trà để xử lý trước khi xả ra nguồn tiếp nhận* (trang 25). Tuy nhiên, hồ sơ thuyết minh quy hoạch của dự án chưa mô tả thông tin về Trạm xử lý nước thải của dự án. Do đó, đề nghị Công ty CP May Home Apartment, UBND phường An Hải:

+ Làm rõ các nguồn phát sinh, đặc tính thông số ô nhiễm nước thải của dự án (nước thải từ khu vệ sinh, nước thải nhà bếp, nước thải tắm rửa, nước thải từ vệ sinh sàn....) để làm rõ phương án thu gom, xử lý nước thải tương ứng với từng nguồn phát sinh và xử lý nước thải tổng thể của dự án.

+ Khảo sát kỹ, đánh giá hiện trạng thu gom, thoát nước của khu vực và khả năng đáp ứng, tiếp nhận xử lý nước thải từ dự án của Trạm xử lý nước thải của thành phố (kèm theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền) để có giải pháp quy hoạch thu gom, thoát nước dự án đảm bảo theo quy định, đảm bảo không để nước thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường xả ra môi trường.

+ Trường hợp có quy hoạch hệ thống xử lý nước tập trung để thu gom, xử lý nước thải của dự án, việc quy hoạch hệ thống xử lý nước thải của dự án để xử lý sơ bộ trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước của thành phố, cần đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường của hệ thống xử lý nước thải của dự án theo quy định.

- Dự án chưa xác định khối lượng và đề xuất phương án thu gom, lưu giữ, chuyên giao, xử lý toàn bộ chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại dự kiến thường xuyên phát sinh khi dự án đi vào vận hành.

- Bố trí các thiết bị để phân loại chất thải rắn sinh hoạt có thể tái sử dụng, tái chế và chất thải còn lại theo hướng dẫn tại Kế hoạch số 94/KH-UBND ngày 15/4/2024 của UBND thành phố; bố trí thiết bị, điểm/khu vực tập kết chất thải rắn, lưu giữ, phân loại chất thải rắn tại nguồn bảo đảm yêu cầu vệ sinh môi trường và cảnh quan khu vực.

- Tính toán diện tích cây xanh, đảm bảo tỷ lệ theo quy định.

- Dự án chưa tính toán khối lượng đất đào, đất đắp, đất dư thừa (dự án có xây dựng 2 tầng hầm) trong quá trình triển khai thi công xây dựng dự án; xác định vị trí đổ thải các loại bùn, đất, đá thải, phế liệu xây dựng phát sinh trong quá trình

thực hiện dự án vào các vị trí phù hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép bằng văn bản và phải có biện pháp quản lý, kỹ thuật bảo đảm các yêu cầu về an toàn vệ sinh môi trường trong quá trình thu gom, vận chuyển và đổ thải.

- Việc lập hồ sơ môi trường, đề nghị chủ dự án đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường; các văn bản hướng dẫn Luật có liên quan và ý kiến hướng dẫn thực hiện hồ sơ, thủ tục về môi trường cho dự án, cơ sở trên địa bàn thành phố Đà Nẵng của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 2385/SNNMT-CCMT ngày 11/03/2026.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đề nghị Chủ dự án tuân thủ quy định bảo vệ môi trường theo quy định Luật Bảo vệ môi trường và quy định khác có liên quan.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như trên đề Công ty Cổ phần May Home Apartment được biết và tổng hợp, báo cáo các cơ quan có thẩm quyền theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng (để biết);
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Các PGĐ Sở: A. Hùng; A.Trường Sơn;
- UBND phường An Hải;
- Chi cục BVMT;
- Các Phòng: Pháp chế & Kiểm tra, Kinh tế đất;
- Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố;
- Lưu: VT, QLĐĐ (Tân).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Lâm