

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 6530 /SNNMT-QLĐĐ

V/v tham gia ý kiến liên quan đến hồ sơ chấp thuận quy hoạch TMB tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Marisol tại phường An Hải

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

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 5 năm 2026

Kính gửi:

- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Marisol;
- Ông Nguyễn Đức Hương và Bà Nguyễn Thị Hồng (địa chỉ: Phường Hà Huy Tập, tỉnh Hà Tĩnh).

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Đơn đề nghị đề ngày 03/3/2026 của chủ sử dụng đất đứng tên tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 03083853, DP 640406 (ông Nguyễn Đức Hương và bà Nguyễn Thị Hồng) và văn bản số 01/CV-MRS ngày 03/3/2026 của Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Marisol (đơn vị thuê lại quyền sử dụng đất của ông, bà nêu trên) về việc xin ý kiến liên quan đến hồ sơ chấp thuận quy hoạch TMB tỷ lệ 1/500 tại Phường An Hải và ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố tại Công văn số 1397/VPĐK-ĐKCG ngày 16/3/2026. Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về hồ sơ pháp lý khu đất

Thửa đất số 65 và 95, tờ bản đồ số 49, phường An Hải có tổng diện tích 528,1m² đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 02 thửa đất nêu trên đều được Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Marisol thuê quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Đức Hương và bà Nguyễn Thị Hồng, thông tin về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

1.1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 03083856 cấp ngày 04/7/2025 cho ông Nguyễn Đức Hương và bà Nguyễn Thị Hồng, tại thửa đất số: 95; tờ bản đồ số: 49; diện tích: 187,4m²; loại đất thương mại dịch vụ (có nguồn gốc từ đất ở đô thị); thời hạn: Lâu dài; nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/8/2025 cho Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Marisol thuê đất thời hạn 30 năm.

1.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DP 640406 cấp ngày 07/8/2024 cho ông Nguyễn Đức Hương và bà Nguyễn Thị Hồng, tại thửa đất số: 65; tờ bản đồ số: 49; diện tích: 340,7m²; loại đất ở đô thị; thời hạn: Lâu dài; nguồn gốc: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Ngày 02/6/2025 chuyển mục đích thành đất thương mại, dịch vụ. Ngày 02/8/2025 cho Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Marisol thuê đất thời hạn 30 năm.

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 đầu tư xây dựng khách sạn được xác định với các mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất quốc phòng, đất tín ngưỡng, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp...¹. Do đó, việc đề xuất sử dụng khu đất nêu trên để thực hiện đầu tư xây dựng khách sạn 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.

Đồng thời, trường hợp này Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Marisol chỉ thuê đất trong thời hạn nhất định nên đề nghị UBND cấp có thẩm quyền căn cứ luật Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch để giải quyết đảm bảo quyền lợi của người thuê và người cho thuê.

3. Về tiến độ sử dụng đất

Thửa đất có GCN số AA 03083853 (thửa đất số 95, tờ bản đồ số 49, diện tích 187,4m², loại đất thương mại, dịch vụ) và Thửa đất có GCN số DP 640406 (thửa đất số 125, tờ bản đồ số 18, diện tích 340,7m², loại đất thương mại dịch vụ) có cùng địa chỉ tại tổ 23A phường An Hải, thành phố Đà Nẵng do ông Nguyễn Đức Hương và Nguyễn Thị Hồng 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

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

Trên cơ sở hồ sơ hiện có và ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố tại Công văn số 1397/VPĐK-ĐKCG ngày 16/3/2026 thì 02 thửa đất trên có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, do vậy không thuộc rà soát tương tự theo Kết luận thanh tra 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

Ngày 12/12/2025, UBND phường An Hải có Công văn số 1784/UBND-KTHTĐT về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 thửa đất số 65, 95 tờ bản đồ số 49, tổ 23A, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng có nội dung điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng khách sạn với các chỉ tiêu xây dựng cụ thể như sau:

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng hầm + 7 tầng nổi + tầng lửng + tầng tum;
- Chiều cao công trình: 32,9m (tính từ vỉa hè);

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.

- Mật độ xây dựng: 78,6%;
- Hệ số sử dụng đất: 5,6 lần.

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

Đề nghị Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Marisol trực tiếp lấy ý kiến cơ quan có thẩm quyền quản lý về lĩnh vực môi trường trong việc đề xuất dự án xây dựng Khách sạn tại vị trí nêu trên (*Chi cục Bảo vệ môi trường thành phố Đà Nẵng hoặc UBND phường An Hải*).

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như trên đề Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Marisol được biết và tổng hợp, báo cáo các cơ quan có thẩm quyền theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/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 TP;
- Lưu: VT, QLDD (Tân).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Văn Lâm