



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

**BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT QUY ĐỊNH CÁC TIÊU CHÍ ĐỂ QUYẾT ĐỊNH
ĐẤU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CÓ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ XÂY
DỰNG KHU ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CÀ MAU VỚI NGHỊ QUYẾT
SỐ 01/2025/NQ-HĐND NGÀY 21/02/2025 CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH**

*(Kèm theo Tờ trình số 514/TTr-STC ngày 04/6/2026 của Sở Tài chính dự thảo Tờ trình và Nghị quyết 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 để
xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Cà Mau)*

NGHỊ QUYẾT SỐ 01/2025/NQ-HĐND NGÀY 21/02/2025 CỦA HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH	DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT THAY THẾ NGHỊ QUYẾT SỐ 01/2025/NQ- HĐND	Thuyết minh
I. NGHỊ QUYẾT		
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 để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Cà Mau	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 để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Cà Mau	Giữ nguyên tên Nghị quyết cho phù hợp với các quy định hiện hành
Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019; Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi,	Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15	Kế thừa nội dung của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND; có điều chỉnh, bổ sung căn cứ để đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ của hệ thống pháp luật

bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020; Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020; Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020; Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023; Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024; Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;	được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15; Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 144/2025/QH15; Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 17/2025/NĐ-CP, Nghị định số 125/2025/NĐ-CP và Nghị định số 225/2025/NĐ-CP; Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;	
---	---	--

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Xét Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về dự thảo Nghị quyết 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 trên địa bàn tỉnh Cà Mau (sau thẩm tra); Báo cáo thẩm tra số 17/BC-HĐND ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại Kỳ họp.	Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP; Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Xét Tờ trình số/TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân 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 để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Cà Mau; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp. Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết 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 để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Cà Mau.	
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị quyết 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 đối với dự án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126, Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn tỉnh Cà Mau, gồm: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn.	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị quyết này 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 đối với dự án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 trên địa bàn tỉnh Cà Mau, gồm: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn.	Bổ sung Luật số 43/2024/QH15 (sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai).
Điều 2. Đối tượng áp dụng Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Điều 1, Nghị quyết này.	Điều 2. Đối tượng áp dụng Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết này.	Có điều chỉnh theo ý kiến của Sở Tư pháp

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng tiêu chí 1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; khu dân cư nông thôn thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng tiêu chí quy định tại Nghị quyết. 2. Trường hợp khu đất thực hiện dự án bao gồm phần đất thuộc quy hoạch phát triển đô thị và phần đất phát triển nhà ở nông thôn thì áp dụng tiêu chí đối với khu đô thị để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.	Điều 3. Nguyên tắc áp dụng tiêu chí 1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; khu dân cư nông thôn thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng các tiêu chí quy định tại Điều 4 Nghị quyết này. 2. Các tiêu chí quy định tại Nghị quyết này là cơ sở để Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất và Danh mục dự án phải thu hồi đất đối với các dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15. 3. Trường hợp khu đất thực hiện dự án bao gồm phần đất thuộc quy hoạch phát triển đô thị và phần đất phát triển nhà ở nông thôn thì áp dụng tiêu chí đối với khu đô thị để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.	- Bổ sung “Điều 4 Nghị quyết” vào khoản 1 cho rõ nội dung. - Bổ sung quy định: “Các tiêu chí quy định tại Nghị quyết này là cơ sở để Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất và Danh mục dự án phải thu hồi đất đối với các dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15”. - Bổ sung quy định nguyên tắc áp dụng tiêu chí trường hợp khu đất thực hiện dự án bao gồm phần đất thuộc quy hoạch phát triển đô thị và phần đất phát triển nhà ở nông thôn theo ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách.
---	---	---

Điều 4. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư 1. Tiêu chí chung Dự án phải phù hợp với các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, đầu tư và quy định của pháp luật có liên quan. 2. Tiêu chí cụ thể a) Dự án đầu tư xây dựng mới khu đô thị Đối với đồ án quy hoạch xây dựng có xác định việc hình thành tối thiểu một đơn vị ở. Trong đó: Đô thị loại I - II, quy mô sử dụng đất từ 06 ha trở lên; đô thị loại III - IV, quy mô sử dụng đất từ 11 ha trở lên; đô thị loại V, quy mô sử dụng đất từ 18 ha trở lên; Đối với đồ án quy hoạch xây dựng không xác định rõ đơn vị ở: Quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên; b) Dự án đầu tư xây dựng cải tạo, chỉnh trang đô thị: Không quy định quy mô diện tích, do dự án thực hiện trong khu vực đô thị hiện hữu; c) Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn: Quy mô sử dụng đất từ 05 ha trở lên.	Điều 4. Tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn 1. Tiêu chí chung Dự án phải phù hợp với các quy định của pháp luật về quy hoạch, đất đai, xây dựng, đầu tư, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và phù hợp quy định của pháp luật có liên quan. 2. Tiêu chí cụ thể a) Dự án đầu tư xây dựng mới khu đô thị: Đối với đồ án quy hoạch đô thị có xác định việc hình thành tối thiểu một đơn vị ở: - Đô thị loại I - II: Quy mô sử dụng đất tối thiểu 06 ha trở lên. - Đô thị loại III: Quy mô sử dụng đất tối thiểu 11 ha trở lên. Đối với đồ án quy hoạch đô thị không xác định rõ đơn vị ở: Quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. b) Dự án đầu tư xây dựng cải tạo, chỉnh	- Bổ sung một số tiêu chí chung theo ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách. - Sửa đổi quy định tại khoản a điểm 2 Điều 4: <i>“Đối với đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn có xác định việc hình thành tối thiểu một đơn vị ở, trong đó:</i> - <i>Đô thị loại II: Quy mô sử dụng đất tối thiểu 06 ha trở lên.</i> - <i>Đô thị loại III: Quy mô sử dụng đất tối thiểu 11 ha trở lên”.</i> Theo quy định, hiện nay chỉ còn Đô thị loại I, II, III. Tỉnh Cà Mau hiện có Đô thị loại II, III. Việc xác định đô thị loại II, loại III căn cứ theo Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 11/02/2026 của UBND tỉnh công bố Danh mục đô thị loại II, loại III; phường đạt mức quy định trình độ
---	--	--

	trang đô thị: Không quy định quy mô diện tích, do dự án thực hiện trong khu vực đô thị hiện hữu. c) Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn: Quy mô sử dụng đất từ 05 ha trở lên.	phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị được chuyển tiếp theo quy định tại Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị trên địa bàn tỉnh Cà Mau.
Điều 5. Tổ chức thực hiện 1. Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết này. 2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các ban Hội đồng nhân dân, các tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết. Nghị quyết được Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau khóa X, Kỳ họp thứ 18 (chuyên đề) thông qua ngày 21 tháng 02 năm 2025 và có hiệu lực thi hành từ ngày 04 tháng 3 năm 2025./.	Điều 5. Hiệu lực thi hành 1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2026. 2. Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Cà Mau hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành. 3. Các dự án trong Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau đã chấp thuận chủ trương đầu tư/phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất,	Tách Điều 5 thành 2 Điều cho rõ theo ý kiến đóng góp của Sở Tư pháp: (5). Tổ chức thực hiện. (6). Hiệu lực thi hành. Bổ sung quy định chuyển tiếp theo ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách.

	đang thực hiện quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thì tiếp tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định; các dự án còn lại phải phù hợp với các tiêu chí quy định tại Nghị quyết này khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án/phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định. Điều 6. Tổ chức thực hiện 1. Ủy ban nhân dân tỉnh triển khai thực hiện Nghị quyết này. 2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết. <i>Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau khóa ..., kỳ họp thứ thông qua ngày....tháng....năm.</i>	
Nơi nhận: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội; - Chính phủ; - Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL); - Bộ Tài chính (Vụ Pháp chế); - Kiểm toán Nhà nước Khu vực V;	Nơi nhận: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội; - Chính phủ; - Cục KTVB&TCTHPL - Bộ Tư pháp; - Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính; - Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp Môi trường;	Rà soát, điều chỉnh theo quy định tại điểm b khoản 8 Mục II Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP

- Thường trực Tỉnh ủy; - Ủy ban nhân dân tỉnh; - BTT. Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh; - Đại biểu HĐND tỉnh; - Các sở, ban, ngành cấp tỉnh; - Các tổ chức chính trị - xã hội cấp tỉnh; - TT. HĐND, UBND huyện, thành phố; - Cổng TTĐT tỉnh (đăng Công báo); - Lưu: VT.	- Thường trực Tỉnh ủy; - Ủy ban nhân dân tỉnh; - BTT.UBMTTQ Việt Nam tỉnh; - Các sở, ban, ngành cấp tỉnh; - Ngân hàng NN - CN Khu vực 15; - Đại biểu HĐND tỉnh; - Các tổ chức chính trị - xã hội cấp tỉnh; - TT.HĐND, UBND các xã, phường; - Cổng Thông tin điện tử tỉnh; - Lưu: VT.	
--	---	--