

TỜ TRÌNH

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 để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Cà Mau

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật; Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 13 ngày 02 năm 2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc xây dựng văn bản thay thế các văn bản quy phạm pháp luật do Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau, tỉnh Bạc Liêu ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh 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 để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Cà Mau, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Đem a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai số 31/2024/QH15¹ giao 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.

2. Cơ sở thực tiễn

Thực hiện Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, theo đó sáp nhập tỉnh Bạc Liêu và tỉnh Cà Mau thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Cà Mau, Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau (sau hợp nhất) đã ban hành Nghị quyết số 28/NQ-HĐND ngày 22 tháng 9 năm 2025 về việc áp dụng, bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật do Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau, tỉnh Bạc Liêu ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2025; theo đó, đã bãi bỏ Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐND ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bạc Liêu quy định tiêu chí để quyết định đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh

¹ 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.

Bạc Liêu và 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 tiếp tục được áp dụng trên phạm vi đơn vị hành chính tỉnh Cà Mau (mới) cho đến khi có văn bản thay thế.

Ngày 13 ngày 02 năm 2026, Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết số 10/NQ-HĐND về việc xây dựng văn bản thay thế các văn bản quy phạm pháp luật do Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau, tỉnh Bạc Liêu ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2025, theo đó, thống nhất chủ trương xây dựng Nghị quyết thay thế Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND (số thứ tự số 73 tại Phụ lục kèm theo). Vì vậy, việc ban hành Nghị quyết thay thế Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau (trước hợp nhất) 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 là cần thiết, bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật và phù hợp thực tiễn địa phương.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành

Việc xây dựng Nghị quyết mới nhằm thay thế Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau (trước hợp nhất), bảo đảm phù hợp với tình hình thực tế sau khi thực hiện việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh và yêu cầu hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật theo quy định của pháp luật hiện hành. Đồng thời, Nghị quyết mới nhằm tạo cơ sở pháp lý đầy đủ, rõ ràng và thống nhất để các cơ quan, đơn vị tổ chức triển khai 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.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Việc xây dựng dự thảo Nghị quyết được thực hiện trên cơ sở bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành. Quá trình soạn thảo, ban hành dự thảo văn bản tuân thủ đầy đủ trình tự, thủ tục xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất trong hệ thống pháp luật. Đồng thời, bảo đảm nguyên tắc công bằng, công khai, minh bạch, bình đẳng; phát huy dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của cá nhân, cơ quan, tổ chức trong quá trình xây dựng, ban hành văn bản.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện Nghị quyết số 10/NQ-HĐND ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc xây dựng văn bản thay thế các văn bản quy phạm pháp luật do Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau, tỉnh Bạc Liêu ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xây dựng dự thảo Nghị quyết tại Công văn 2390/UBND-NC ngày 17 tháng 02 năm 2026; trên cơ sở

đó, cơ quan chủ trì soạn thảo đã thực hiện trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể:

1. Tổ chức soạn thảo dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết và tổ chức lấy ý kiến đóng góp của các cơ quan, đơn vị có liên quan, đồng thời, đăng tải lấy ý kiến theo quy định.

2. Trên cơ sở ý kiến đóng góp của các cơ quan, đơn vị có liên quan, tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp, hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết, gửi Sở Tư pháp thẩm định.

3. Trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tư pháp, giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết và trình Ủy ban nhân dân tỉnh tại Tờ trình số 447/TTr-STC ngày 20 tháng 5 năm 2026.

4. Dự thảo Nghị quyết đã được các Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất thông qua; tiếp thu, hoàn chỉnh, đảm bảo đủ điều kiện trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) 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 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.

b) 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.

2. Bố cục của dự thảo Nghị quyết

Dự kiến bố cục dự thảo Nghị quyết có 06 Điều gồm:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng tiêu chí.

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.

Điều 5. Hiệu lực thi hành.

Điều 6. Tổ chức thực hiện.

3. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

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 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. Trên cơ sở kế thừa các nội dung còn phù hợp của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐND, nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết và các tiêu chí cụ thể như sau:

a) Nguyên tắc áp dụng tiêu chí

- 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 Nghị quyết.

- 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.

b) 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.

c) Tiêu chí cụ thể

- 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 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.

- 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.

- Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn: Quy mô sử dụng đất từ 05 ha trở lên.

*** Giải trình quy định các tiêu chí:**

- Đối với Dự án đầu tư xây dựng mới khu đô thị:

Theo quy định điểm 1 Mục VII Phụ lục X Phân loại dự án đầu tư xây dựng theo công năng phục vụ và tính chất chuyên ngành của công trình, ban hành kèm theo 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 quy định: “Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án được đầu tư

xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở”.

Quy mô dân số tối thiểu của **một đơn vị ở** được quy định tại tiểu mục 2.2 Mục 1 QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19 ngày 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng là **4.000 người** (đối với các đô thị miền núi là 2.800 người); **Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị được quy định theo từng loại đô thị như sau:** Đô thị loại I - II (15-28 m²/người), loại III - IV (28-45 m²/người), loại V (45-55 m²/người). Do đó, diện tích đất ở bình quân của một đơn vị ở đối với từng loại đô thị như sau: Đô thị loại I - II (4.000 người x 15-28 m²/người = 60.000 - 112.000 m²), loại III - IV (4.000 người x 28-45 m²/người = 112.000 - 180.000 m²); loại V (4.000 người x 45-55 m²/người = 180.000 - 220.000 m²). Tỉnh Cà Mau gồm đô thị loại II và Loại III, trên cơ sở đó, đề xuất tiêu chí sử dụng đất tại các loại đô thị, như sau:

+ Đô thị loại II: tối thiểu 06 ha trở lên.

+ Đô thị loại III: tối thiểu 11,2 ha trở lên (đề xuất làm tròn diện tích thành 11 ha trở lên, lý do: Để thuận tiện trong việc lập, quản lý quy hoạch; đề xuất dự án mời gọi đầu tư; phù hợp với tính chất định lượng bình quân đất đơn vị ở của Thông tư số 01/2021/TT-BXD).

+ Đối với đồ án quy hoạch đô thị không xác định rõ đơn vị ở, đề xuất tiêu chí sử dụng đất từ 20 ha trở lên theo quy định tại điểm 1 Mục VII của Phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

- Đối với Dự án đầu tư xây dựng cải tạo, chỉnh trang đô thị: đề xuất không quy định diện tích cụ thể, do dự án chỉ cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp trong các khu vực đô thị hiện hữu.

- Đối với Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn:

Tại khoản 2 Điều 9 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 quy định: “*Đối với các lô đất đáp ứng các quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều 10 Nghị định này thì quy hoạch chi tiết được lập theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập “quy hoạch tổng mặt bằng”), không phải lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và không tổ chức thẩm định, phê duyệt quy hoạch”.*

Tại điểm a khoản 3 Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP quy định: “*Lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng đồng thời các điều kiện sau thì thực hiện việc lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng: a) Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến được xác định theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 05 ha đối với các trường hợp còn lại”.*

Căn cứ các quy định trên thì các lô đất có quy mô nhỏ hơn 05 ha đối với các trường hợp còn lại được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng). Tuy nhiên, để đảm bảo mục tiêu dự án đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (đối với trường hợp quy định phải lập quy hoạch phân khu), làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan. Do đó, đề xuất tiêu chí quy mô Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn từ 05 ha trở lên.

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN

Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện 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 theo đúng quy định.

VI. THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH THÔNG QUA

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 để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Cà Mau dự kiến trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại kỳ họp gần nhất của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Trên đây là Tờ trình 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 để xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Cà Mau, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Nghị quyết; Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo; Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; Báo cáo thẩm định; Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Tư pháp;
- Ban KT-NS HĐND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Phòng KTTH;
- Lưu: VT, D (HĐND. 01.TT), M.A225/5.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Văn Sử