

Số: 286/BC-BKTNS

Cà Mau, ngày 11 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO

Thẩm tra dự thảo Nghị quyết về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kinh tế - Ngân sách và phân công của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh¹. Ngày 31 tháng 7 năm 2026, Ban Kinh tế - Ngân sách chủ trì, phối hợp với các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh thẩm tra dự thảo Nghị quyết về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030, như sau:

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030;
- Nghị quyết số 01/NQ-HĐND ngày 25 tháng 02 năm 2026 của HĐND tỉnh Cà Mau thông qua điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Cà Mau thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Nội dung thẩm tra

¹. Công văn số 158/HĐND-TT ngày 28 tháng 7 năm 2026.

a) Hồ sơ trình

- Tờ trình số 606/TTr-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030.

- Dự thảo Nghị quyết về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030.

- Tờ trình 329/TTr-SXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 và Dự thảo Nghị quyết về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030.

- Báo cáo tóm tắt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030.

- Báo cáo thuyết minh điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030.

- Bảng tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị (Lấy ý kiến dự thảo lần 2).

- Quyết định số 750/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030.

- Một số văn bản tài liệu khác có liên quan.

Qua xem xét, các hồ sơ, thủ tục trình của Ủy ban nhân dân tỉnh là đầy đủ, đảm bảo đúng thành phần hồ sơ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 10 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng².

b) Sự cần thiết ban hành Nghị quyết

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 quy định: “Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h

² “2. Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở được thực hiện như sau:

d) Trong thời hạn tối đa 45 ngày, kể từ ngày gửi văn bản góp ý, Sở Xây dựng có trách nhiệm hoàn thiện, chỉnh sửa nội dung dự thảo chương trình phát triển nhà ở; lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét cho ý kiến để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.

Thành phần hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bao gồm: tờ trình của Sở Xây dựng, dự thảo chương trình phát triển nhà ở; báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức; dự thảo tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua và dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh về việc phê duyệt chương trình phát triển nhà ở.

Nội dung trình Hội đồng nhân dân thông qua bao gồm: mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở; nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở; dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có) và các giải pháp để thực hiện chương trình phát triển nhà ở”

khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh.” và trình tự thủ tục thực hiện điều chỉnh theo khoản 3 Điều 10 Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng³.

Sau khi hợp nhất tỉnh Cà Mau, không gian phát triển, quy mô dân số, hệ thống đô thị và nhu cầu phát triển nhà ở của tỉnh có nhiều thay đổi, làm tác động trực tiếp đến công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực nhà ở. Theo đó, các mục tiêu, chỉ tiêu và định hướng phát triển nhà ở đã được phê duyệt trước đây cần được rà soát, điều chỉnh để bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tiễn và yêu cầu phát triển của tỉnh sau hợp nhất. Vì vậy, việc tiếp tục duy trì đồng thời 02 Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021- 2030 hiện tại⁴ không còn phù hợp. Đồng thời, hiện nay hệ thống văn bản pháp luật có liên quan như nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản... được làm căn cứ đã thay đổi; theo Công văn số 11578/BXD-QLN ngày 14 tháng 10 năm 2025, Bộ Xây dựng đã đề nghị các địa phương khẩn trương rà soát, đánh giá các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trước khi sáp nhập; trên cơ sở đó nghiên cứu điều chỉnh hoặc xây dựng mới Chương trình phát triển nhà ở nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

Việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 nhằm bảo đảm phù hợp với quy hoạch tỉnh sau hợp nhất và yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới; đáp ứng mục tiêu phát triển nhà ở bền vững, bảo đảm an sinh xã hội, gắn với đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Đồng thời, Chương trình là cơ sở pháp lý để quản lý, điều hành công tác phát triển nhà ở, định hướng thị trường bất động sản và triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 theo quy định.

Vì vậy, việc Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 là cần thiết, theo cơ sở pháp lý và thực tiễn, bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và yêu cầu phát triển của tỉnh trong giai đoạn mới, để Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở theo thẩm quyền.

c) Tính hợp hiến, hợp pháp và sự phù hợp của dự thảo nghị quyết

Nội dung dự thảo nghị quyết phù hợp với những nội dung và nguyên tắc cơ bản được quy định trong Hiến pháp. Dự thảo nghị quyết được xây dựng trên cơ sở quy định của hệ thống văn bản pháp luật có giá trị pháp lý hiện hành, đảm bảo tính

³ “3. Trình tự, thủ tục điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.”

⁴ Nghị quyết số 38/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030; Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 13/12/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bạc Liêu về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bạc Liêu giai đoạn 2021 - 2030.

hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của hệ thống pháp luật; phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước và tình hình, điều kiện thực tế tại địa phương.

d) Nội dung dự thảo Nghị quyết

Ủy ban nhân dân tỉnh trình điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030, gồm: Mục tiêu, các chỉ tiêu phát triển nhà ở, nguồn lực và các nhóm giải pháp.

Các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở được xây dựng tương đối đầy đủ, bao quát các loại hình nhà ở như: nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở công vụ, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp và nhà ở thương mại phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương. Chương trình cũng xác định các chỉ tiêu cụ thể về diện tích nhà ở bình quân, diện tích sàn tăng thêm, nhu cầu đất ở, nguồn vốn và các nhóm giải pháp tổ chức thực hiện.

3. Ý kiến đóng góp tại Hội nghị thẩm tra

Tại Hội nghị thẩm tra, các đại biểu đã thảo luận, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình, làm rõ thêm một số nội dung, như sau:

(1) Rà soát tính thống nhất giữa các chỉ tiêu phát triển nhà ở với Quy hoạch tỉnh, Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất và khả năng cân đối nguồn lực thực hiện, bảo đảm tính khả thi của Chương trình.

(2) Rà soát các số liệu trong Tờ trình, Báo cáo thuyết minh và dự thảo Nghị quyết đảm bảo thống nhất, đồng bộ. Nhất là đối với nội dung cơ cấu tổng nguồn vốn và nguồn vốn ngân sách.

(3) Đối với chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và nhà ở cho người thu nhập thấp, cần xác định rõ lộ trình thực hiện theo từng giai đoạn, gắn với danh mục dự án ưu tiên, quỹ đất và nguồn vốn thực hiện để thuận lợi trong quá trình tổ chức triển khai.

(4) Tổng nhu cầu vốn thực hiện Chương trình rất lớn, trong đó phần lớn là nguồn vốn ngoài ngân sách. Vì vậy, cần đánh giá rõ hơn khả năng huy động nguồn lực xã hội hóa, cơ chế thu hút đầu tư và các giải pháp tháo gỡ khó khăn trong tiếp cận đất đai, tín dụng và thủ tục đầu tư nhằm bảo đảm tính khả thi của Chương trình.

Ngoài ra, đại biểu đóng góp một số từ ngữ, bố cục và cách trình bày nhằm hoàn thiện dự thảo nghị quyết trình kỳ họp.

- Đại diện lãnh đạo Sở Xây dựng (cơ quan soạn thảo) tiếp thu các ý kiến góp ý, hoàn chỉnh văn bản trình kỳ họp.

4. Quan điểm, ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách

Việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Cà Mau giai đoạn 2021 - 2030 là cần thiết theo quy định hiện hành, do sau khi hợp nhất tỉnh có thay đổi về quy hoạch, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh. Hội đồng nhân dân tỉnh

xem xét các nội dung bao gồm: mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở; nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở; dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có) và các giải pháp để thực hiện chương trình phát triển nhà ở, để ban hành nghị quyết phê duyệt chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 10 Nghị định 140/2025/NĐ-CP.

Qua thẩm tra, cơ quan soạn thảo khẳng định các nội dung phù hợp với Quy hoạch tỉnh, Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đồng thời đã cập nhật, bổ sung một số định hướng mới, đáp ứng yêu cầu phát triển nhà ở trong giai đoạn hiện nay. Chương trình đã xác định lộ trình thực hiện theo từng giai đoạn, tập trung phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và nhà ở cho người thu nhập thấp; đề ra các giải pháp huy động nguồn lực xã hội, đa dạng hóa nguồn vốn và cơ chế thu hút đầu tư nhằm nâng cao tính khả thi, bảo đảm thực hiện hiệu quả các mục tiêu đề ra.

Đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp thu đầy đủ ý kiến góp ý của các đại biểu, hoàn thiện hồ sơ và dự thảo Nghị quyết, bảo đảm tính đầy đủ, chặt chẽ và đúng quy định trước khi trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết nghị. Qua thẩm tra, Ban thống nhất với nội dung dự thảo Nghị quyết quy định trực tiếp một số nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở.

Ban Kinh tế - Ngân sách của Hội đồng nhân dân tỉnh nhất trí với nội dung dự thảo Nghị quyết, kính trình đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- LĐVP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Phòng CT. HĐND;
- Trang Thông tin điện tử;
- Lưu: VT, Tn.

**TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**



Vũ Hồng Như Yến